



# Alles zur Betriebskosten- abrechnung

Was Sie beachten müssen





*»Betriebskosten kontrollieren,  
es geht um viel Geld.«*

AK Präsident Erwin Zangerl

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Betriebskostenabrechnung.....</b>	<b>5</b>
Rechtliche Grundlagen.....	5
1. Geltungsbereich der Betriebskostenbestimmungen des MRG ...	5
2. Die gesetzlichen Bestimmungen (MRG) im Einzelnen .....	8
2.3. Der Betriebskostenkatalog des § 21 MRG.....	15
2.4. Die Vorschreibung der Betriebskosten.....	20
2.5. Die Abrechnung der Betriebskosten .....	22
2.6. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung.....	25
2.7. Die Folgen der Betriebskostenabrechnung.....	28
2.8. Die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen.....	32
<b>Häufig vorkommende Gesetzwidrigkeiten</b>	
<b>bei Betriebskostenabrechnungen.....</b>	<b>37</b>
Rechtsprechung zu den Betriebskosten	
und zur Betriebskostenabrechnung .....	47
<b>Anhang.....</b>	<b>62</b>
Musteranträge, wichtige Adressen.....	62

# BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

## Rechtliche Grundlagen

Das Mietrechtsgesetz (MRG) enthält zwingende Bestimmungen über die Vorschreibung und Abrechnung von Betriebskosten sowie eine taxative Aufzählung der als Betriebskosten verrechenbaren und auf die Mieter überwälzbaren Kosten.

### 1. Geltungsbereich der Betriebskostenbestimmungen des MRG

- a) Den zwingenden Bestimmungen über die Verrechnung und Abrechnung von Betriebskosten nach dem MRG unterliegen nicht alle Mietverhältnisse. Der Anwendungsbereich ist im Wesentlichen auf folgende Bauten beschränkt:

**Altbau:** Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer vor dem 1. Juli 1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden (und auch vermietete Altbauseigentumswohnungen in Häusern, die bis zum 8. 5. 1945 errichtet wurden).

**Geförderter Neubau:** Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, wenn die Errichtung des Gebäudes mit Wohnbauförderungsmitteln erfolgte (z. B. Gemeindewohnungen und – mit geringen Abweichungen – Mietwohnungen von Gemeinnützigen Bauvereinigungen, die so genannten „Genossenschaftswohnungen“).

- b) Die Vorschriften des MRG über die Verrechnung und Abrechnung von Betriebskosten sind in folgenden Fällen **nicht** anzuwenden:

**Neubau-Wohnungseigentum:** Vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

**Ausnahme:** Wenn eine Eigentumswohnung, die mit Mitteln aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds (WWF) oder aus Mitteln des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (WFG 68) errichtet wurde, vermietet wird, ist aufgrund der speziellen Vorschriften der Förderungsgesetze sehr wohl der Betriebskostenbegriff des MRG anzuwenden!

**Freifinanzierter Neubau:** Mietgegenstände in Gebäuden, die aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden.

**Ein- und Zweifamilienhäuser:** Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

### **Dienst-, Natural- und Werkswohnungen Ferienwohnungen**

Bei solchen Mietverhältnissen, bei denen das MRG bzw der Betriebskostenbegriff des MRG nicht anwendbar ist, sollte man besonders darauf achten, was man im Mietvertrag vereinbart. Will (Soll) der Mieter überhaupt neben dem vereinbarten Mietzins noch zusätzlich Nebenkosten tragen? Ist der vereinbarte Mietzins schon ein pauschaler Bruttomietzins inklusive aller Nebenkosten, oder fallen neben dem Mietzins (der dann eben nur ein Netto- oder Hauptmietzins ist) noch Nebenkosten an? Welche Nebenkosten soll der Vermieter, welche Nebenkosten der Mieter tragen?

Wenn das MRG bzw der Betriebskostenbegriff des MRG nicht anwendbar ist, wäre es – wenn es oft auch als unfair bzw nicht sachgerecht zu bewerten ist – nämlich auch möglich, nicht nur die „klassischen Betriebskosten“, sondern auch die Erhaltungskosten auf den Mieter zu überwälzen; aber nur, wenn es vertraglich vereinbart wurde.

So gibt es immer wieder Vermieter von Einfamilienhäusern, die von ihren Mietern neben der Bezahlung von Hauptmietzins und Betriebskosten auch die Übernahme von Reparaturkosten am Haus verlangen und dies im Mietvertrag vereinbaren. Auch Wohnungseigentümer überwälzen im Mietvertrag öfter die „Reparaturrücklage“, die die Wohnungseigentümergeinschaft für die Erhaltung und Verbesserung des Hauses anspart, an ihre Mieter.

Solche Vereinbarungen – sofern rechtlich zulässig, weil das MRG bzw der Betriebskostenbegriff des MRG nicht anwendbar ist – können zu erheblichen Verteuerungen während eines laufenden Mietvertrages führen.

### BEISPIEL:

Der Mieter einer Eigentumswohnung (frei finanziert errichtet im Jahr 1971) hat sich im auf vier Jahre befristeten Mietvertrag (Laufzeit von 1. 4. 2015 bis 31. 3. 2019) vertraglich auch zur Tragung der jeweiligen Reparaturrücklage des vermietenden Wohnungseigentümers verpflichtet. Bei Anmietung betrug sie € 40,-. Im Februar 2016 beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft wegen einer im Jahr 2020 geplanten Generalsanierung des Hauses eine sofortige Anhebung der Rücklage auf das Dreifache. Der vermietende Wohnungseigentümer überwälzt die Erhöhung voll auf seinen Mieter. Damit verteuert sich die Gesamtmiete gleich um € 80,-, obwohl der Mieter von der Generalsanierung gar nichts hat, da er bei ihrer Durchführung bereits ausziehen muss.

Derartige Vereinbarungen sollte man sich daher vor allem bei kurz- bis mittelfristig befristeten Verträgen nicht gefallen lassen und nicht unterschreiben.

Aber selbst wenn man **bei Wohnungen, auf welche die Betriebskostenbestimmungen des MRG nicht anwendbar sind**, solche Vereinbarungen unterschrieben hat, bestehen in vielen Fällen berechnete Chancen, dass sie unwirksam sind.

**Vereinbarungen, wonach der Mieter neben dem mit einem bestimmten Betrag vereinbarten Mietzins zusätzlich noch „Betriebskosten“ zahlen muss**, sind nach den Urteilen des Obersten Gerichtshofes (OGH) streng auszulegen.

Dies kann in manchen Fällen dazu führen, dass **bei weitem nicht alles auf den Mieter überwälzt werden kann, was der Vermieter möchte**. Bei manchen Vereinbarungen kann sich sogar ergeben, dass der Mieter außer dem mit einem bestimmten Betrag vereinbarten Mietzins gar nichts zusätzlich zu bezahlen hat.

Dies beispielsweise dann, wenn die in einem Mietvertragsformular zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher enthaltene „Betriebskostenvereinbarung“ unklar ist. Das Konsumentenschutzgesetz bestimmt nämlich in § 6 Abs 3, dass eine in Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung völlig unwirksam ist, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist.

So wurde folgende Vereinbarung in einem Mietvertragsformular vom OGH für unwirksam erklärt: „**Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft.....erforderlich sind und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch den Nutzer entstehen. Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zählen dazu.....**“

Diese Vertragsklausel – so der OGH – ist unklar im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG, weil sie die als „Betriebskosten“ zu überwälzenden Kosten nur beispielsweise aufzählt („insbesondere“) und gleichzeitig darauf verweist, dass die in der Aufzählung genannten Kostenkategorien nicht „ausschließlich“ seien. Es bleibt also nicht bei den Betriebskosten im herkömmlichen Wortsinn. Zu den „Betriebskosten“ könnten auch nicht einmal angedeutete Kostenkategorien gezählt werden. Es ist also unklar, was unter „Aufwendungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb einer Liegenschaft erforderlich sind...“ gemeint sein könnte. Der Mieter kann die auf ihn allenfalls zukommenden Kosten nicht absehen. Die Klausel ist daher unwirksam, weil sie intransparent im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG ist.

## 2. Die gesetzlichen Bestimmungen (MRG) im Einzelnen

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf solche Mietverhältnisse, die den zwingenden Bestimmungen über die Verrechnung und Abrechnung von Betriebskosten nach dem MRG unterliegen [siehe in 1., unter a)].

### 2.1. Betriebskosten als Mietzinsbestandteil

Nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) setzt sich der (Brutto-)Mietzins für Hauptmietwohnungen aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Hauptmietzins („Nettomietzins“)
- Anteil für **Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben**
- Anteil für allfällige **besondere Aufwendungen**, das sind die **Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen** (z. B. Aufzug, Waschküche, . . .)
- allenfalls Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige vom Vermieter zu erbringende zusätzliche Leistungen
- Umsatzsteuer (bei Wohnungen 10%); wenn Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden und/oder der Vermieter auch für die Wärmeversorgung sorgt, so ist für diese Leistungen ein Umsatzsteuersatz von

20% anzuwenden. Das Warmwasser ist jedoch mit einem Umsatzsteuersatz von 10% zu versteuern.

Die Betriebskosten sind also Teil des Mietzinses. Der Mietzins ist, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats zu entrichten.

### **Exkurs:**

Die Umsatzsteuer beträgt derzeit:

- 10%**   Miete bei Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken  
          Betriebskosten einer Wohnung  
          Warmwasserkosten einer Wohnung
  
- 20%**   Heizkosten einer Wohnung  
          Mitgemietete bewegliche Einrichtungs-  
          gegenstände in der Wohnung

## **2.2. Die Aufteilung der Betriebskosten/Betriebskostenschlüssel**

Insoweit zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses schriftlich nichts anderes vereinbart ist, bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den gesamten Betriebskosten des Hauses nach dem **Nutzflächenschlüssel**; das ist das Verhältnis

$$\frac{\text{Nutzfläche des jeweiligen Mietgegenstandes}}{\text{Gesamtnutzfläche des Hauses}}$$

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer sonstigen Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Hingegen sind Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen, sonst aber von Wänden umfasst sind – bei der Berechnung der Nutzfläche voll einzubeziehen. Die Gesamtnutzfläche des Hauses errechnet sich aus der Summe der Nutzfläche aller vermieteten Mietgegenstände und der Nutzfläche der vom Vermieter benützten Mietgegenstände und der Nutzfläche der vom Vermieter trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Mietgegenstände.

Der Hauseigentümer muss also die anteiligen Betriebskosten für die leerstehenden, aber vermietbaren Mietgegenstände selbst tragen.

### **BEISPIEL:**

X ist Mieter einer 47,43 m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem Haus mit insgesamt 13 Wohnungen und einem Geschäftslokal. Das Geschäftslokal (Größe 120,40 m<sup>2</sup>) steht leer, wäre aber vermietbar. Die Nutzfläche aller Wohnungen beträgt 1.186,22 m<sup>2</sup>, die Gesamtnutzfläche des Hauses daher 1.306,62 m<sup>2</sup>. Der Betriebskostenschlüssel für den Mieter X errechnet sich somit folgendermaßen:  $47,43 : 1.306,62 = 0,0363$ . In Prozent ausgedrückt hat der Mieter X die Hausbetriebskosten zu 3,63% zu tragen. Die Nutzfläche einer Hausbesorgerwohnung (nur wenn und so lange sie von einem Hausbesorger, dessen Dienstverhältnis vor dem 1. 7. 2000 abgeschlossen wurde, benutzt wird) wird bei der Berechnung nicht mitgerechnet. In den Gebäuden, wo kein zum 30. 6. 2000 aufrechtes Dienstverhältnis eines Hausbesorgers besteht, ist die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung – die ja bisher als allgemeiner Teil des Hauses nicht in die Gesamtnutzfläche der Mietgegenstände des Hauses einzurechnen war – nunmehr doch als Nutzfläche definiert und in die Gesamtnutzfläche hineinzurechnen. Eine ehemalige Hausbesorgerdienstwohnung nimmt wie jede andere Wohnung an der Aufteilung der Betriebskosten teil.

Eine Überprüfung des Betriebskostenschlüssels kann jeder Mieter gemäß § 37 Abs 1 Zi 9 MRG veranlassen und bei der Schlichtungsstelle (beim Gericht) eine Entscheidung über die Feststellung des richtigen Verteilungsschlüssels beantragen.

### **Änderungen der Nutzfläche durch den Mieter**

Prinzipiell sind die Betriebskosten des Hauses also nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf die einzelnen Objekte (Wohnungen und Geschäftsräume) aufzuteilen. Bereits bei geringen Veränderungen in der Wohnung durch den Mieter (z. B. Verfliesung) kommt es zu einer Änderung der Nutzfläche der Wohnung und damit zu einer Unrichtigkeit des Verteilungsschlüssels für alle Wohnungen.

Zur Vermeidung solcher Fehlerquellen ist bestimmt, dass **Nutzflächenveränderungen aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietobjektes** bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel im Haus außer Betracht zu bleiben haben. Veränderungen des Vermieters an den leerstehenden Objekten fallen aber nicht unter diese Regelung.

Voraussetzung ist aber jedenfalls, dass sich die Baumaßnahme ausschließlich auf das Innere des Mietgegenstandes beschränkt, dass also die Grenzen des Objektes nicht verändert werden. So wäre etwa ein Zubau an einem im Erdgeschoss gelegenen Mietgegenstand (z. B. Anbau eines Wintergartens) von dieser Anordnung nicht umfasst und daher bei der Berechnung der Nutzfläche sehr wohl zu berücksichtigen. Wenn aber z. B. ein Mieter während seiner Mietzeit eine Zwischendecke einzieht und er damit eigentlich die Nutzfläche ändert, hat das keinen Einfluss mehr auf den Betriebskosten(Nutzflächen)schlüssel.

Dadurch, dass die Baumaßnahmen auf das Innere des Objektes beschränkt sein muss, wäre die diesbezügliche Qualifikation der Verglasung von Balkonen strittig gewesen. Um diese Unklarheit auszuschließen, ist ausdrücklich klargestellt, dass auch die Verglasung von Balkonen unberücksichtigt bleiben soll.

### **Besondere Aufteilungsschlüssel**

- a) Zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses kann **einstimmig und schriftlich** – hinsichtlich einzelner Positionen oder hinsichtlich aller Betriebskosten – auch eine andere Aufteilung als nach dem Nutzflächenschlüssel **vereinbart** werden.
- b) Im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) kann eine vermietende Gemeinnützige Bauvereinigung zur Verteilung der Kosten ebenfalls den Nutzflächenschlüssel wählen oder von sich aus die Verteilung der Kosten nach dem „**Nutzwertschlüssel**“ festlegen. Dann errechnet sich der jeweilige Anteil so:

Nutzwert des jeweiligen Mietgegenstandes  
Gesamtnutzwerte des Hauses

Bei der Festsetzung der Nutzwerte (durch Schlichtungsstelle/Gericht bzw Sachverständige) wird jedes Objekt der Liegenschaft im Vergleich zu den übrigen Objekten bewertet. Ausgegangen wird dabei von der Nutzfläche, es werden aber Umstände, die den Wert einer konkreten Wohnung im Vergleich zu anderen Objekten nennenswert erhöhen (z. B. Terrasse) oder auch vermindern (z. B. volle Straßenlage), durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Nach der Durchführung dieser Bewertung kann der Nutzwert jedes einzelnen Objektes (z. B. Wohnung Top 3 hat Nutzwert 49) zur Summe der Nutzwerte aller Objekte der Liegenschaft (z. B. 1376) in Beziehung gesetzt werden. Die sich so ergebende Bruchzahl (in unserem Beispiel  $49/1376$ ) entspricht also dem Verhältnis des Nutzwerts der konkreten Wohnung zum zusammengerechneten Nutzwert aller Objekte (in Prozent ausgedrückt: 3,56%). Dann könnten im Bereich des WGG die Betriebskosten auch nach diesem Aufteilungsschlüssel verteilt werden.

### **Sonderfall: Aufteilung von Betriebskosten nach dem messbaren Verbrauch**

Für die Heizungs- und Warmwasserkosten ist bereits bisher durch das Heizkostenabrechnungsgesetz vorgesehen, dass der überwiegende Teil der Energiekosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauches aufzuteilen ist. Dieser Grundgedanke des Heizkostenabrechnungsgesetzes wurde mit der Wohnrechtsnovelle 1999 auch in das Mietrechtsgesetz aufgenommen.

Die vom Verbrauch abhängigen Betriebskosten können unter gewissen Voraussetzungen entsprechend dem Verbrauch (also abweichend vom Nutzflächen- oder Nutzwertschlüssel) aufgeteilt werden.

Diese **abweichende Aufteilung (entsprechend dem gemessenen Verbrauch) bedarf einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Vermieter und mindestens zwei Dritteln der Mieter**. Dieses Quotenerfordernis auf Mieterseite muss zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung erfüllt sein. Wenn eine derartige Vereinbarung vorliegt, so hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Mietgegenstand zu dulden.

Eine spätere Veränderung des Quorums – z. B. aufgrund nachträglichen Hinzukommens weiterer Mieter – berührt die Gültigkeit einer einmal wirksam zustande gekommenen Aufteilungsvereinbarungen nicht. Beim Mie-

terwechsel bindet die Vereinbarung auch den Nachmieter. Auch muss der Rechtsnachfolger des Vermieters eine solche Vereinbarung gegen sich gelten lassen.

Messvorrichtungen müssen nicht bereits vorhanden sein; erforderlich ist nur, dass die einzelnen Verbrauchsanteile aus technischer Sicht durch Messinstrumente ausreichend verlässlich erfasst werden können. Weiters muss die Erfassung der Verbrauchsanteile mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand bewerkstelligt werden können. Konkrete Hinweise zu diesem Wirtschaftlichkeitskriterium fehlen im Gesetz. Die Wirtschaftlichkeit ist im Allgemeinen wohl dann erfüllt, wenn es für die Verbrauchsermittlung ausreicht, für jede Wohnung nur ein Messgerät anzubringen. Wenn aber beispielsweise Wohnungen jeweils durch mehrere Steigstränge mit Wasser versorgt werden und deshalb für jede dieser Wohnungen mehrere Messvorrichtungen notwendig wären, würde die Durchführbarkeit der Verbrauchsermittlung mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand in der Regel zu verneinen sein.

Die Installation als auch die Miete der für die Verbrauchsermittlung erforderlichen Messvorrichtungen sind als Maßnahmen der Erhaltung definiert. Die Kosten im Zusammenhang mit der Installation dürfen also nicht als Betriebskosten verrechnet werden (Achtung: bei Messvorrichtungen im Zusammenhang mit Warmwasser und Heizung ist das anders, die Wärmeabgeber dürfen deren Kosten als „sonstige Kosten des Betriebes“ den Nutzern weiter verrechnen); der Vermieter muss diese Kosten aus den eingenommenen Hauptmietzinsen decken. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Eichung, Wartung und Ablesung der Messvorrichtungen gelten aber als Betriebskosten.

Obwohl der Gesetzgeber in erster Linie die für den Bezug von **Kaltwasser** anfallenden Kosten im Auge hatte, wurde die Bestimmung allgemein formuliert. Mit dieser Regelung können nicht nur die Kosten für Wasser und Abwasser verbrauchsabhängig verteilt werden; wenn andere Bewirtschaftungskosten messbar sind und eine verbrauchsabhängige Aufteilung möglich ist, kann diese Regelung auch dort angewandt werden. Es muss sich um Aufwendungen handeln, deren Höhe zumindest mittelbar vom Verbrauch abhängig ist und es muss möglich sein, die Anteile der einzelnen Mietobjekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen zu ermitteln.

## **Die verbrauchsabhängige Aufteilung**

Liegt eine entsprechende Vereinbarung vor und sind Messgeräte installiert, können der Gesamtverbrauch und die daraus resultierenden Gesamtkosten aufgrund der Messergebnisse verteilt werden.

Wenn bei einzelnen Wohnungen die Verbrauchsanteile nicht ermittelt werden können, weil z. B. der Mieter den Zutritt verweigert und daher nicht abgelesen werden kann, so können diesen Objekten durch rechnerische Verfahren Verbrauchsanteile zugeordnet werden. Die verbrauchsabhängige Abrechnung und Aufteilung darf aber nur dann erfolgen, wenn bei mindestens 80 Prozent der Gesamtnutzfläche des Hauses von den tatsächlich gemessenen Verbrauchsanteilen ausgegangen werden kann und bei nicht mehr als 20 Prozent der Gesamtnutzfläche von einem derartig mit einem rechnerischen Verfahren ermittelten Verbrauchsanteil ausgegangen wird.

Die Verbrauchsanteile der allgemeinen Teile des Hauses, z. B. Hausbesorgerdienstwohnung, Hobbyraum, etc., sind nach dem Verhältnis der Nutzfläche auf alle Wohnungen aufzuteilen.

Zum **Wasserrohrbruch** in einem Objekt sei angemerkt, dass auch hier der Verbrauch nicht gemessen werden kann und somit ebenfalls eine rechnerische Ermittlung in einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren stattzufinden hat. Der „Mehrverbrauch“ aus dem Wasserrohrbruch ist genauso wie die Kosten der Wasserversorgung der allgemeinen Teile der Liegenschaft nach dem Nutzflächenschlüssel allen Mietern zu verrechnen.

## **Wie kann eine rechtswirksam zustande gekommene Vereinbarung außer Kraft gesetzt werden?**

Zum einen können Vermieter und Mieter natürlich eine entgegengesetzte Vereinbarung schließen und gemeinsam das Abgehen von der früher getroffenen Übereinkunft vorsehen. Zum anderen kann der Vermieter wie auch jeder einzelne Mieter in einem Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit der Abrechnung und Aufteilung der Bewirtschaftungskosten gerichtlich geltend machen, dass eine der Voraussetzungen für die verbrauchsabhängige Aufteilung entweder schon ursprünglich nicht vorgelegen war oder im Nachhinein weggefallen ist.

## Abrechnungsperiode

Im Fall einer Vereinbarung wird für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode vorzusehen sein, da die Regel – Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr – aus praktischen Gründen nicht vollzogen werden kann. Man stelle sich nur vor, dass Mitarbeiter des Vermieters am Silvesterabend ausschwärmen, um möglichst exakt zum Jahreswechsel die Messgeräte für jeden einzelnen Mietgegenstand ablesen zu können.

## 2.3. Der Betriebskostenkatalog des § 21 MRG

Die Posten, die in Betriebskostenabrechnungen enthalten sein dürfen, sind in § 21 MRG taxativ aufgezählt. Es dürfen somit keine anderen Kosten den Mietern als Betriebskosten weiterverrechnet werden.

Bei allen Positionen dürfen nur die Nettobeträge abgerechnet werden; eine in den Rechnungen an den Hauseigentümer allenfalls enthaltene Umsatzsteuer ist herauszurechnen, bevor die Beträge in der Betriebskostenabrechnung an die Mieter weiterverrechnet werden.

### BEISPIEL:

Eine Schädlingsbekämpfungsfirma legt dem Hauseigentümer für Ratten- und Schabenbekämpfung eine Rechnung über € 480,- (€ 400,- + 20% USt.). In der Betriebskostenabrechnung darf unter der Position „Schädlingsbekämpfung“ den Mietern nur ein Betrag von € 400,- angelastet werden.

Als Betriebskosten gelten folgende vom Vermieter aufgewendete Kosten:

**Wasserkosten:** die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser und die Kosten, die für eine vorschriftsmäßige Überprüfung der Versorgung (z. B. Dichtheitsprüfungen) anfallen.

**Rauchfangkehrung:** die wiederkehrenden Kosten für die Rauchfangkehrung in dem von der Kehrverordnung vorgeschriebenen Ausmaß. Die Kosten für die Ausschleifung eines Kamins gehören daher nicht zu den Betriebskosten.

Die Kosten für die **Kanalräumung** (Abwasser-, Kanalgebühr)

**Unratabfuhr:** Dies sind die Kosten der Müllabfuhr sowie die Kosten von Entrümpelungen. Bei einer Entrümpelung dürfen jedoch nur die Kosten als Hausbetriebskosten auf alle Mieter des Hauses überwältzt werden, die zur Entrümpelung solcher Sachen notwendig sind, die auf allgemeinen Teilen des Hauses gelagert sind und deren Herkunft nicht mehr feststellbar ist. Sollten also Sachen, die nachweislich von bestimmten Mietern oder dem Hauseigentümer stammen, entrümpelt werden, so dürfen diese Kosten nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

**Schädlingsbekämpfung** (z. B. Rattenvertilgung)

Die **Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses:** dies sind die Stromkosten sowie auch etwa die Kosten für den Ersatz von Glühbirnen und Sicherungen. Die Kosten für die Behebung von Schäden an elektrischen Leitungen gehören nicht zu den Betriebskosten.

**Feuerversicherung:** die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung des Hauses ausreicht.

**Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung:** die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden.

Die **angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden**, insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden. Diese Kosten können jedoch nur dann verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter, berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände, dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Die **Auslagen für die Verwaltung des Hauses** einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen: dafür darf je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses der Kategorie-A-Betrag (derzeit 4,23 €/m<sup>2</sup>) verlangt werden. Der Betrag kann unabhängig davon verlangt werden, ob der Hauseigentümer die Verwaltung des Hauses selbst durchführt oder ob er sie einer professionellen Hausverwaltung übergeben hat.

Im **Beitrag für Hausbesorgerarbeiten** können neben den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten und Ersätzen (Bruttolohn aufgrund des Hausbesorgergesetzes und der Mindestlohntarife) auch die Kosten für die zur Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Materialien, der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und die Abfertigung für den Hausbesorger (in dem Jahr, in dem sie anfällt) verrechnet werden.

Hausbesorgerkosten sind prinzipiell nur die im jeweiligen Jahr tatsächlich anfallenden Kosten. Dies führt bei Beendigung des Dienstverhältnisses eines Hausbesorgers und dem Entstehen eines Abfertigungsanspruches in diesem Zusammenhang dazu, dass die Mieter, die (zufälligerweise) in diesem Jahr gerade Mieter in dem Haus sind, die kompletten Abfertigungskosten im Wege der Betriebskosten zu bezahlen haben. Aus diesem Grund ist ab dem 1. 1. 2000 vorgesehen, dass – natürlich nur wenn tatsächlich ein Hausbesorgerdienstverhältnis besteht – der Vermieter zusätzlich zu den laufenden Hausbesorgerkosten eine Abfertigungsrücklage einheben kann; monatlich dürfen höchstens 2,5 Prozent des monatlichen Bruttoentgeltes des Hausbesorgers bei den Betriebskosten veranschlagt werden. Die so angesparten Beträge sind in der Betriebskostenabrechnung gesondert bekannt zu geben, die angesparten Beträge sind überdies mit dem Zinsfuß der täglich fällige Spareinlagen zu verzinsen. Auch diese Zinsen sind in der Abrechnung bekannt zu geben. Wird das Hausbesorgerdienstverhältnis aufgelöst, so sind die angesparten Beträge in der Betriebskostenabrechnung des Jahres, in dem das Dienstverhältnis aufgelöst wird, als Einnahmen auszuweisen. Dies unabhängig davon, ob der Hausbesorger bei Auflösung seines Dienstverhältnisses wirklich eine Abfertigung erhält oder nicht.

**Achtung! Angemessene Kosten der Hausbetreuung statt Beitrag für Hausbesorgerarbeiten** (seit dem 1. 7. 2000): Das **Hausbesorgergesetz** wurde dahingehend novelliert, dass es **nicht mehr auf Dienstverhältnisse anzuwenden ist, die nach dem 30. 6. 2000 abgeschlossen werden.**

Das Hausbesorgergesetz ist jedoch auf Dienstverhältnisse, die bis zum genannten Zeitpunkt abgeschlossen worden sind, weiterhin anzuwenden. Nur für neue Dienstverhältnisse von „Hausbesorgern“ im bisherigen Sinn gibt es keine arbeitsrechtlichen Sondernormen. Daher musste nunmehr im Mietrechtsgesetz einerseits der Begriff der „Hausbetreuung“ neu definiert und andererseits festgelegt werden, welche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausbetreuung der Vermieter auf die Mieter im Wege der Betriebskosten überwälzen darf. „Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.“ Diese Definition beschreibt die Hausbetreuungsleistungen in einem sehr weiten Umfang, was bei vielen Liegenschaften zu einer Verteue-

zung der Betriebskosten führen könnte. Unter dem Titel „Beaufsichtigung des Hauses“ wären u. U. sogar die Aufwendungen für die Tätigkeit von Bewachungsfirmen oder von Portieren im Wege der Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar. Hinsichtlich der neuen gesetzlichen Regelungen über die Überwälzbarkeit der **Aufwendungen für die Hausbetreuung** im Rahmen der Betriebskosten wird nunmehr danach unterschieden, wer die Hausbetreuung verrichtet.

- a) Erfolgt diese durch einen Dienstnehmer des Vermieters, so sind das dem Dienstnehmer gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrages und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben (z. B. Kommunalsteuer) sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien als Betriebskosten überwälzbar.
- b) Wird die Hausbetreuung durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer durchgeführt, so darf der angemessene Werklohn als Betriebskosten auf die Mieter überwälzt werden.
- c) Wenn der Vermieter die Hausbetreuung selbst durchführt, so darf er ein fiktives angemessenes Entgelt, den fiktiven Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und die fiktiven sonstigen Abgaben wie auch die Kosten der Gerätschaften und Materialien als Betriebskosten verrechnen.

Das Hausbesorgergesetz sah bisher in Verbindung mit den Mindestlohntarifen eine gesetzliche **Obergrenze** vor, welche im Rahmen von Betriebskostenbestreitungsverfahren sehr leicht zu handhaben war. Die nunmehr sehr unklare Regelung, wonach ein „angemessenes“ Entgelt oder ein „angemessener“ Werklohn verrechnet werden darf, wird wohl zu einer Häufung von Betriebskostenstreitigkeiten führen.

Solange ein vor dem 1. 7. 2000 geschlossenes Hausbesorgerdienstverhältnis aufrecht ist, gelten für die im Rahmen der Betriebskosten überwälzbaren Aufwendungen für die Hausbesorgerarbeiten weiterhin die bisherigen Regelungen, die oben dargestellt sind. Erst wenn ein solches Dienstverhältnis beendet ist, kommt das neue Recht zum Tragen.

Die anteilig anrechenbaren **öffentlichen Abgaben** (z. B. die Grundsteuer), mit Ausnahme solcher Abgaben, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwälzt werden dürfen. So gibt es beispielsweise die Gebrauchsabgabe („Luftsteuer“), wenn durch das Gebäude selbst

(etwa durch vorspringende Erker) der öffentliche Raum in Anspruch genommen wird; sie wird auf alle Mieter aufgeteilt. Die Gebrauchsabgabe für Steckschilder von Geschäften darf aber nicht auf alle Mieter überwält werden, sondern ist vom Geschäftsinhaber zu bezahlen.

**Gemeinschaftsanlagen:** Außer den obigen in § 21 MRG aufgezählten Kosten werden als Betriebskosten auch die Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen (z. B. Personenaufzug, Waschküche, Grünanlage, etc) verrechnet. Sofern aufgrund des Mietvertrages oder einer sonstigen Vereinbarung alle Mieter des Hauses berechtigt sind, die Gemeinschaftsanlage zu nutzen, sind die Betriebskosten dieser Anlage wie die übrigen im § 21 angeführten Betriebskosten aufzuteilen und abzurechnen. Sind nicht alle Mieter zur Benützung der Anlage berechtigt, so sind deren Kosten nur auf die Berechtigten aufzuteilen. Dies ist zum Beispiel bei einem Lift der Fall, wenn ihn nur die Mieter der oberen Stockwerke mit eigenen Schlüsseln benützen.

Hinweis: Wenn z. B. eine gemeinsame Grünanlage, an der niemandem Sondernutzungsrechte zustehen, nicht betreten werden darf, so können die Kosten der Pflege (Rasen mähen, Äste abschneiden, etc) trotzdem auf die Mieter überwält werden. Der Nutzen der Grünfläche besteht ja auch in der Annehmlichkeit einer gefälligen Umgebung, einer schöneren Aussicht oder besseren Luft. (OGH am 25. 5. 1993, 5 Ob 14,15/93)

**Sonderfall Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen:** Im Fall einer Gemeinschaftsanlage (z. B. Gemeinschaftswaschküche) sind die dafür auflaufenden Betriebskosten (also auch Energiekosten) nach dem jeweiligen Schlüssel auf alle Mieter aufzuteilen. Dies unabhängig davon, ob die Mieter von ihrem Recht auf Benützung dieser Gemeinschaftsanlage auch Gebrauch machten oder nicht. Gerade bei Waschküchen kann es daher immer wieder vorkommen, dass sich Mieter, die selbst in ihrer Wohnung eine Waschmaschine haben, dadurch benachteiligt fühlen, dass sie anteilig an den Kosten der gemeinschaftlichen Waschmaschine mitbezahlen müssen, obwohl sie diese gar nicht benützen. Nunmehr wurde im Gesetz dem Vermieter ausdrücklich erlaubt, dass er dann, wenn Energiekosten den Benützern zugeordnet werden können, diese in pauschalierter Form einheben darf. Somit wird dem Vermieter ermöglicht, dass er beispielsweise bei Waschmaschinen mit einem entsprechenden Münzautomat die Energiekosten pauschal einhebt; diese Einnahmen sind in der Jahresabrechnung natürlich gutzuschreiben.

## 2.4. Die Vorschreibung der Betriebskosten

Dem Vermieter/seiner Hausverwaltung stehen gemäß § 21 Abs 3 und 4 MRG prinzipiell zwei Möglichkeiten der Vorschreibung von Betriebskosten offen. Es sind dies die Jahrespauschalverrechnung, die in der Praxis fast ausschließlich gewählt wird, oder die Einzelschreibung.

### Jahrespauschalverrechnung

Der Vermieter darf zur Deckung der **im Laufe eines Kalenderjahres** fällig werdenden Betriebskosten zu jedem Monatsfünften einen **gleichbleibenden Teilbetrag** vorschreiben. Die Höhe der in einem Kalenderjahr vorgeschriebenen Teilbeträge, die zur Deckung der in diesem Kalenderjahr anfallenden Betriebskosten verwendet werden, ist aus dem Gesamtbetrag der tatsächlich angefallenen Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen. Im Falle einer zwischenzeitlichen Erhöhung der Betriebskosten, was in der Praxis aufgrund der jährlichen Verteuerung der Tarife, Gebühren und Kosten immer der Fall ist, kann der Vermieter bzw seine Hausverwaltung die Summe der im vorausgegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebskosten um maximal 10% erhöhen und den so ermittelten Betrag auf 12 Monate umgelegt den Mietern vorschreiben.

#### BEISPIEL:

Im Jahr 2020 werden in einem Haus (1.400 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) monatlich € 2.500,- Betriebskostenpauschale (im gesamten Jahr also € 30.000,-) auf alle Mieter aufgeteilt und verrechnet. Der Mieter X mit einer Wohnnutzfläche von 70 m<sup>2</sup> (Betriebskostenanteil 5%) bezahlt monatlich € 125,- Betriebskosten. Der Vermieter (Hausverwalter) darf mit 5. Jänner 2021 nun nicht einfach die Betriebskostenanzahlungen des Vorjahres um 10% erhöhen (von allen Mietern monatlich € 2.750,-, vom Mieter X monatlich € 137,50 verlangen). Er muss erst die tatsächliche Höhe der Betriebskosten des Jahres 2020 ermitteln. Betragen sie z. B. € 28.744,21, so darf er für die Bemessung der monatlichen Vorschreibung diesen Betrag um maximal 10% erhöhen. Somit errechnet sich für 2020 ein Betrag von € 31.618,63 : 12 = € 2.634,89 maximale monatliche Betriebskostenvorschreibung für alle Objekte; für den Mieter X errechnen sich monatlich maximal € 131,74.

Praktische Probleme ergeben sich aber dadurch, dass es keinem Vermieter/Verwalter möglich sein wird, bereits zum Ende eines Kalenderjahres die Betriebskostenabrechnung zu erstellen (im Übrigen muss er sie ja erst spätestens zum 30. 6. des Folgejahres legen), daraus die zulässige Höhe der Pauschalraten für das nächste Jahr zu errechnen und bereits mit 5.1. vorzuschreiben.

Um den Vorschriften und den praktischen Abläufen zu entsprechen, müsste also bei obigem Beispiel so vorgegangen werden:

Im Jahr 2020 werden in dem Haus (1.400 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) monatlich € 2.500,- Betriebskostenpauschale – im gesamten Jahr also € 30.000,- – auf alle Mieter aufgeteilt und verrechnet. Der Mieter X mit einer Wohnnutzfläche von 70 m<sup>2</sup> (Betriebskostenanteil 5%) bezahlt monatlich € 125,- Betriebskosten. Per 5. 1. 2021 ändert sich mangels erfolgter Abrechnung für das Jahr 2019 die monatliche Betriebskostenvorschreibung für die Mieter vorläufig nicht. Wenn die Betriebskostenabrechnung für 2020 schließlich am 12. April 2020 erstellt wird und die Ausgaben € 28.744,21 betragen, so errechnet sich für 2021 als Betriebskostenpauschale ein um 10% erhöhter Betrag von € 31.618,63 : 12 Monate = € 2.634,89 maximale monatliche Betriebskostenvorschreibung für alle Objekte; für den Mieter X errechnen sich monatlich maximal € 131,74.

Da in einem Kalenderjahr zwölf gleichbleibende Pauschalraten vorzuschreiben sind, muss dem Mieter X einerseits ab dem 5. 5. 2021 der neue monatliche Pauschalbetrag für Betriebskosten (€ 131,74) vorgeschrieben und gleichzeitig für die Monate Jänner bis April 2021 die Differenz zwischen dem jeweils tatsächlich bezahlten Betrag (€ 125,-) und dem richtigen Betrag (€ 131,74) nachverrechnet werden. Zur Nachverrechnung gelangen 4 x € 6,74.

Dies mag zwar kompliziert erscheinen, jedoch ist die in der Praxis häufige Alternative – jedes Jahr wird das Betriebskostenpauschale um 10% ausgehend vom Betriebskostenpauschale des Vorjahres erhöht – für die Mieter nachteiliger und überdies rechtswidrig.

Dazu ein Vergleich (Beträge in €):

	BK-Pauschale jährl. 10% Erhöhung ausgehend von den Vorjahrespauschalen ( <b>gesetzwidrig</b> )	Tatsächliche BK-Ausgaben	BK-Pauschale jährl. 10% Erhöhung ausgehend von den tatsächlichen Ausgaben des Vorjahres ( <b>gesetzmäßig</b> )
2016		50.000,00	
2017	55.000,00	51.310,00	55.000,00
2018	60.500,00	56.836,09	56.441,00
2019	66.550,00	59.626,74	62.519,70
2020	73.205,00		65.589,41

Manche Vermieter/Verwalter gehen einen anderen logischeren – aber (leider) auch nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden – Weg und heben einen gleichbleibenden Pauschalbetrag nicht über ein Kalenderjahr ein, sondern von Abrechnung zu Abrechnung: Wenn z. B. die Betriebskostenabrechnung 2020 im Mai 2021 gelegt wurde, wird das Pauschale ab dem Zinstermin 5. Juni oder 5. Juli 2021 angepasst [(tatsächliche Betriebskosten des Jahres 2020 + 10%) : 12 Monate] und bis zum Termin der nächsten Abrechnung (z. B. Mai 2021) beibehalten.

### Einzelvorschreibung

Macht der Vermieter/die Hausverwaltung von der Jahrespauschalverrechnung nicht Gebrauch, so hat der Mieter den auf seinen Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten an den Vermieter am 1. eines jeden Kalendermonates nur dann zu entrichten, wenn dem Mieter die Höhe der begehrten Beträge mindestens 3 Tage vor dem Monatsersten unter Vorlage der Rechnungsbelege nachgewiesen wird und die Fälligkeit der begehrten Kosten dem Vermieter gegenüber bereits eingetreten ist.

## 2.5. Die Abrechnung der Betriebskosten

### Legung der Abrechnung

Im Gegensatz zur Einzelvorschreibung wird bei der Jahrespauschalverrechnung dem Mieter bei seinen monatlichen Zahlungen noch kein Nachweis über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten erbracht, weshalb folgende Abrechnungsvorschriften gelten:

„Der Vermieter hat die im Laufe eines Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten **spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres** abzurechnen. Er hat die Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer

sonst geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren. Auf Verlangen eines Hauptmieters sind von der Abrechnung und/oder den Belegen auf seine Kosten Abschriften/Ablichtungen anfertigen zu lassen.“

Eine ordnungsgemäß gelegte Abrechnung besteht aus einem übersichtlichen Verzeichnis der Einnahmen und Ausgaben, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar sind. Wenn unverständliche Abkürzungen verwendet werden, gilt die Abrechnung als nicht ordnungsgemäß gelegt. Die Abrechnung der Betriebskosten eines Kalenderjahres ist also bis spätestens 30. Juni des Folgejahres im Haus aufzulegen.

Die **Einsicht in die Belege** muss nicht im Haus stattfinden, sie kann auch in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung erfolgen, wenn die Einsichtnahme in geeigneter Weise ohne unzumutbaren Aufwand an Mühe und Zeit ermöglicht wird. Aufgrund der modernen EDV-Technik kommt es vor, dass manche Vermieter bzw Hausverwaltungen Belege nur auf Datenträgern zur Verfügung haben. Den Mietern ist die Einsichtnahme in die Abrechnung und in die Belege trotzdem in Papierform zu ermöglichen. Wenn die Belege nur auf Datenträgern vorhanden sind, so müssen Ausdrücke von diesen Belegen hergestellt und den Mietern zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Anspruch eines Hauptmieters auf **Übergabe von Kopien der Abrechnung** und/oder der Belege besteht nur, wenn er die Kopien bezahlt, und „nur im zeitlichen Zusammenhang mit der Legung der Abrechnung“: Der Anspruch auf Übergabe von Kopien muss gemäß dem Obersten Gerichtshof bis zum 31.12. des Jahres, in dem die Abrechnung ordnungsgemäß gelegt wurde, geltend gemacht werden (OGH, 21. 12. 1999, 5 Ob 324/99 d). Wenn z. B. die Abrechnung über das Kalenderjahr 2020 bis zum 30. 6. 2021 ordnungsgemäß gelegt wurde, dann muss der Vermieter einem erst im Jänner 2022 gestellten Begehren auf Übergabe einer Kopie der Abrechnung nicht nachkommen.

Kommt der Vermieter der Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und/oder Einsichtgewährung in die Belege und/oder Übergabe von Kopien nicht nach, so ist er auf Antrag eines Hauptmieters von der Schlichtungsstelle (dem Gericht) dazu zu verhalten. Weigert er sich auch bei der mündlichen Verhandlung vor der Schlichtungsstelle (dem Gericht) die Abrechnung zu legen, Kopien zu übergeben oder die Einsicht in die Belege zu

gewähren, oder erscheint er zur Verhandlung nicht, so hat die Schlichtungsstelle (das Gericht) auf Antrag eines Hauptmieters dem Vermieter unter Androhung einer Ordnungsstrafe bis zu € 2.000,- aufzutragen, binnen einer angemessenen, 14 Tage nicht übersteigenden Frist die Abrechnung zu legen und/oder Kopien zu übergeben und/oder die Einsicht in die Belege zu gewähren. Nach erfolglosem Verstreichen der 14tägigen Frist kann die Ordnungsstrafe auf Antrag eines Mieters verhängt werden. Sie kann beliebig oft verhängt werden, bis dem Auftrag entsprochen wird.

In der Abrechnung muss der Vermieter alle im betreffenden Kalenderjahr fällig gewordenen Betriebskosten abrechnen. Vergisst er Kosten abzurechnen, die ihm gegenüber in einem Kalenderjahr fällig wurden, hat er nur eine kurze Fristzeit, die Kosten doch noch geltend zu machen.

In den Fällen der Jahrespauschalverrechnung sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter die **Betriebskosten** und öffentlichen Abgaben gegenüber den Mietern **binnen einer einjährigen Frist geltend machen** muss. Diese Frist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind.

Einem Vermieter, der bis zum 30. 6. des folgenden Kalenderjahres seine Abrechnung zu legen hat, wird also über den 30. 6. hinaus eine Nachfrist für die Abrechnung gewährt. Werden aber die Bewirtschaftungskosten nicht innerhalb der einjährigen Frist ab dem Ende des Verrechnungsjahres durch Legung oder Ergänzung einer Abrechnung ordnungsgemäß geltend gemacht, so tritt die sogenannte **Präklusion** ein. Der Vermieter kann insoweit keine Nachforderungen gegenüber den Mietern mehr stellen.

### BEISPIEL:

Der Vermieter legt am 26.5.2021 die Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2020. In dieser Abrechnung scheint eine Feuerversicherungsprämie in der Höhe von € 2.400,-, die ihm gegenüber am 15.12.2020 fällig geworden war, nicht auf. Wenn der Vermieter diese Kosten bis spätestens 31.12.2021 (zB mit einer Ergänzung der für das Jahr 2020 gelegten Betriebskostenabrechnung) gegenüber den Mieter nicht doch noch geltend macht, dann sind diese nicht verpflichtet, dem Vermieter diese Kosten zu ersetzen; er muss die Kosten endgültig selbst tragen.

Es ist ihm auch verwehrt, die am 15.12.2020 fällig gewordene Feuerversicherungsprämie in der zB im März 2022 gelegten Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2021 aufzunehmen. Abgesehen davon, dass dann schon die einjährige Frist abgelaufen ist, dürfen in der Betriebskostenabrechnung über das Jahr 2020 ja nur die Kosten aufscheinen, die dem Vermieter gegenüber im Jahr 2020 fällig wurden.

### TIPP:

Lassen Sie sich von der Hausverwaltung oder vom Vermieter von jeder Betriebskostenabrechnung eine Kopie übergeben und heben sich diese einige Jahre auf! Nur so können Sie bei einer in den darauf folgenden Jahren eintretenden Kostensteigerung durch Vergleich der Abrechnungen nachvollziehen, bei welchen Positionen es zu unter Umständen empfindlichen Verteuerungen gekommen ist. Dann können Sie bereits gezielt bei diesen Positionen prüfen, ob alles mit rechten Dingen zugegangen ist.

## 2.6. Beispiel einer Betriebskostenabrechnung

Seit 1996 gibt es eine – allerdings unverbindliche – ÖNORM über den formellen Aufbau von Abrechnungen in Mietshäusern (und auch in Häusern mit Eigentumswohnungen). In Anlehnung an diese ÖNORM ist nachfolgendes Beispiel gestaltet.

## Betriebskostenkostenabrechnung 2021

Objekt: 6020 Innsbruck, xxxgasse 1

Kostenbezeichnung	Rechnungsdatum	Vertragspartner	BETRAG
<b>Öffentliche Abgaben</b>			
Grundsteuer	16. 02. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 468,25
Grundsteuer	16. 05. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 468,25
Grundsteuer	16. 08. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 468,25
Grundsteuer	15. 11. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 468,25
	Summe Grundsteuer		€ 1.873,00
<b>Kanalgebühr</b>			
Kanalgebühr	15. 01. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.379,27
Kanalgebühr/Abrechn.	16. 04. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.240,20
Kanalgebühr	16. 07. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.379,27
Kanalgebühr	15. 10. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.379,27
	Summe Kanal		€ 5.378,01
<b>Wasser</b>			
Akonto	15. 01. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.243,23
Akonto/Abrechnung	16. 04. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.072,73
Akonto	16. 07. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.243,23
Akonto	15. 10. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.243,23
	Summe Wasser		€ 5.802,42
<b>Müllabfuhr</b>			
Müllgebühr 1. Quartal	31. 01. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.005,20
Müllgebühr 2. Quartal	13. 05. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.005,20
Müllgebühr 3. Quartal	12. 08. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.005,20
Müllgebühr 4. Quartal	08. 11. 2021	Komm-Betriebe	€ 1.005,20
	Summe Müllabfuhr		€ 4.020,80
<b>Rauchfangkehrer</b>			
Kehrgebühr	18. 01. 2021	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	21. 04. 2021	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	11. 07. 2021	Fa. Kehr	€ 447,04
Kehrgebühr	13. 10. 2021	Fa. Kehr	€ 447,04
	Summe Rauchfangkehrer		€ 1.788,16
<b>Strom</b>			
Akonto	10. 02. 2021	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	05. 04. 2021	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto	10. 06. 2021	Stadtwerke	€ 234,17
Akonto/Abrechnung	06. 10. 2021	Stadtwerke	€ 377,55
Akonto	07. 12. 2021	Stadtwerke	€ 255,22
Glühbirnen	05. 04. 2021	Fa. G. . .	€ 29,90
	Summe Strom		€ 1.365,18
<b>Auslagen für die Verwaltung</b>			
Verw.Honorar	31. 01. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	28. 02. 2021	Hausverwalter	€ 932,14

Verw.Honorar	31. 03. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	30. 04. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	31. 05. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	30. 06. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	31. 07. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	31. 08. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	30. 09. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	31. 10. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	30. 11. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
Verw.Honorar	31. 12. 2021	Hausverwalter	€ 932,14
	Summe Verw.Honorar		€ 11.185,68
<b>Versicherungen</b>			
Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)	10. 01. 2021	M-Versicherung	€ 5.182,00
Bündel (Feuer, Wasser, Haftpflicht)	01. 07. 2021	M-Versicherung	€ 5.182,00
	Summe Versicherungen		€ 10.364,00
<b>Hausbesorgerkosten</b>			
Bruttoentgelt	31. 01. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	28. 02. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 03. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 04. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 05. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 06. 2021	Hr. A. . .	€ 2.933,66
Bruttoentgelt	31. 07. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 08. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 09. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	31. 10. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Bruttoentgelt	30. 11. 2021	Hr. A. . .	€ 2.933,66
Bruttoentgelt	31. 12. 2021	Hr. A. . .	€ 1.554,76
Sozialvers. DG Anteil	31. 01. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	28. 02. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	31. 03. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	30. 04. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	31. 05. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	30. 06. 2021	ÖGK	€ 792,08
Sozialvers. DG Anteil	31. 07. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	31. 08. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	30. 09. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	31. 10. 2021	ÖGK	€ 419,78
Sozialvers. DG Anteil	30. 11. 2021	ÖGK	€ 792,08
Sozialvers. DG Anteil	31. 12. 2021	ÖGK	€ 419,78
Kommunalsteuer	31. 01. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	28. 02. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 03. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52

Kommunalsteuer	30. 04. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 05. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 06. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 07. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 08. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 09. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	31. 10. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Kommunalsteuer	30. 11. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 189,67
Kommunalsteuer	31. 12. 2021	Gemeinde/Stadt	€ 100,52
Vertretungskostenersatz	06. 09. 2021	Hr A. . .	€ 1.676,66
Reinigungsmaterial: Splitt, Eis-Ex	02. 10. 2021	Fa. S. . .	€ 246,50
Reinigungsgeräte: Besen, Kübel	28. 10. 2021	Fa. S. . .	€ 137,00
	Summe Hausbesorgerkosten		€ 30.641,58
<b>Schädlingsbekämpfung</b>	11. 10. 2021	Fa. Ratz	€ 74,00
Summe Betriebskosten			€ 72.492,83

## 2.7. Die Folgen der Betriebskostenabrechnung

Ergibt sich aus den in der Jahresabrechnung enthaltenen Ausgaben und den monatlichen Pauschalbeträgen ein Fehlbetrag zu Lasten der Hauptmieter, so haben die Hauptmieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Nachzahlungspflichtig sind die Mieter, die zum **Fälligkeitstermin (übernächster Zinstermin)** gerade Mieter sind. Eine Fortschreibung des Passivsaldos ist also auch nicht zulässig, da nur die Mieter, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter sind, Schuldner des Passivsaldos sind.

Ergibt sich aus den in der Jahresabrechnung enthaltenen Ausgaben und den monatlichen Pauschalbeträgen ein Überschuss zugunsten der Hauptmieter, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Überschüsse dürfen also nicht fortgeschrieben werden, sie sind auszubezahlen. Anspruchsberechtigt auf den Überschuss sind die Mieter, die zum Fälligkeitstermin (übernächster Zinstermin) gerade Mieter sind. Wird der Überschussbetrag nicht fristgerecht zurückbezahlt, kann (können) ein (die) Mieter dies einklagen oder den zustehenden Betrag von der Mietzinsvorschrift abziehen.

### BEISPIEL:

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 wird am **13. 4. 2020** im Haus aufgehängt. Die Abrechnung ergibt einen Überschuss zu Gunsten der Mieter. Dieser Überschuss muss am **5. 6. 2020** den Mietern rückerstattet werden. Ein Mieter, der zum übernächsten Zinstermin nach Rechnungslegung Mieter ist, erhält seinen Anteil am Überschuss bzw muss seinen Anteil an der Nachzahlung tragen, unabhängig davon, ob er im Jahr, über das die Abrechnung gelegt wurde (z. B. 2019), bereits Mieter war oder ob er erst im Jahr der Rechnungslegung eingezogen ist (z. B. im Februar 2020).

### Ermittlung des Guthabens/der Nachzahlung (ausgehend vom Beispiel 2.6.)

Zur Ermittlung eines Guthabens oder einer Nachzahlung müssen die Betriebskosten eines Jahres mit den Einnahmen (den monatlichen Betriebskostenpauschalen desselben Jahres) gegenverrechnet werden. Die Gegenüberstellung der Ausgaben mit den vorgeschriebenen Betriebskostenpauschalbeträgen kann auf zwei Arten erfolgen:

a) Man führt die Jahresabrechnung für das Haus weiter:

Summe Betriebskosten			€ 72.492,83
Einnahmen Vorschreibungen BK	I-XII	à € 5.900,-	€ 70.800,-
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		Nachzahlung	€ 1.692,83

Nun erhält jeder Mieter eine Information über das Gesamtergebnis und die sich für ihn daraus ergebende Konsequenz, z. B. in der Form:

Gebäudeverwaltung F.  
Mustergasse 1

PLZ Ort

Ort, 22. 4. 2022

Herrn

J. Müller  
Musterweg 1/24

PLZ Ort

Sehr geehrter Herr Müller!

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 für das Haus Musterweg 1, PLZ Ort, die seit 13. 4. 2021 im Haus am schwarzen Brett angeschlagen ist, ergab als Gesamtergebnis eine Nachzahlung von € 1.692,83. Die Gesamtnutzfläche beträgt 4.237 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche Ihrer Wohnung Top 24 beträgt 177,52 m<sup>2</sup>.

Ihr Anteil an der Nachzahlung errechnet sich aus (€ 1.692,83 : 4237) x 177,52 und beträgt daher € 70,93.

Daraus ergibt sich die beiliegende Vorschreibung für Juni 2022 wie folgt:

Hauptmietzins	€ 810,-
Betriebskosten	€ 247,20
<u>Nachzahlung/BK-Abr. 2021</u>	<u>€ 70,93</u>
Zwischensumme	€ 1.128,13
<u>Umsatzsteuer 10%</u>	<u>€ 112,81</u>
Vorschreibung 6/2022	€ 1.240,94

Mit freundlichen Grüßen

Gebäudeverwaltung F.

**b)** Manchmal werden aber in der im Haus aufgelegten Betriebskostenabrechnung nur die Ausgaben abgerechnet und die Einnahmen erst im individuellen Schreiben an den jeweiligen Mieter berücksichtigt, z. B. in dieser Form:

Gebäudeverwaltung F.

Mustergasse 1

PLZ Ort

Ort, 22. 4. 2022

Herrn

J. Müller

Musterweg 1/24

PLZ Ort

Sehr geehrter Herr Müller!

Gemäß der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 für das Haus Musterweg 1, PLZ Ort, die seit 13. 4. 2022 im Haus am schwarzen Brett angeschlagen ist, ergaben sich Gesamtausgaben von € 72.492,83.

Die Gesamtnutzfläche beträgt 4.237 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche Ihrer Wohnung Top 24 beträgt 177,52 m<sup>2</sup>.

Ihr Anteil an den Gesamtausgaben beträgt daher € 3.037,27.

Ihre Betriebskostenzahlungen im Jahr 2021 betragen € 2.966,34.

Ihre Nachzahlung aus der BK-Abrechnung 2021 beträgt daher € 70,93.

Daraus ergibt sich die beiliegende Vorschreibung für Juni 2022 wie folgt:

Hauptmietzins	€ 810,-
Betriebskosten	€ 247,20
<u>Nachzahlung/BK-Abrech. 2021</u>	<u>€ 70,93</u>
Zwischensumme	€ 1.128,13
<u>Umsatzsteuer 10%</u>	<u>€ 112,81</u>
Vorschreibung 6/2022	€ 1.240,94

Mit freundlichen Grüßen

Gebäudeverwaltung F.

## **Verjährung des Guthabens bzw der Nachzahlung**

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen also vor, dass eine Nachzahlung von dem Mieter geschuldet wird, der am übernächsten Monatsfünften nach Rechnungslegung Mieter ist, bzw dass ein Guthaben aus der Abrechnung an den Mieter auszuführen ist, der am übernächsten Monatsfünften nach Rechnungslegung Mieter ist. Manchmal aber vergessen Vermieter diesen Fälligkeitstermin (den übernächsten Monatsfünften nach Rechnungslegung) wahrzunehmen, zu dem die Nachzahlung einzufordern oder das Guthaben zurückzuerstatten ist. Dann stellt sich aber die Frage, wie lange eine Nachzahlung bzw ein Guthaben (von dem Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter war!) eingefordert werden kann.

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen hier eine Verjährungsfrist von drei Jahren vor, die also von der Präklusionsfrist von einem Jahr (siehe Kapitel 2.5.) zu unterscheiden ist.

Hat der Vermieter die Betriebskosten (zB des Jahres 2021) im Rahmen der im Jahr 2022 gelegten Jahresabrechnung ordentlich geltend gemacht

und ergibt sich eine Nachzahlung, dann kann er diese Nachzahlung binnen 3 Jahren (ab dem übernächsten Monatsfünften nach Rechnungslegung) geltend machen. Umgekehrt kann der Mieter ein Guthaben, das sich aus der Abrechnung ergibt, ebenfalls binnen 3 Jahren einklagen.

## 2.8. Die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen

Gemäß § 37 Abs 1 Zi 12 MRG können ein, mehrere oder alle Mieter die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung beantragen.

Dabei kann die Feststellung darüber begehrt werden

- ob bestimmte Positionen, die in der Betriebskostenabrechnung auf der Ausgabenseite aufscheinen, überhaupt Betriebskosten darstellen (diese Positionen werden also dem Grunde und der Höhe nach bestritten) und/oder
- ob bei den Positionen, die zu den Betriebskosten gehören, die Höhe der verrechneten Beträge gerechtfertigt ist (diese Positionen werden nur der Höhe nach bestritten).

Betriebskostenabrechnungen können binnen einer Frist von 3 Jahren bestritten werden.

### Das Verfahren

Verfahren gemäß § 37 MRG sind in den Gemeinden, welche über in Mietangelegenheiten fachlich geschulte Beamte und Angestellte verfügen, bei den dort eingerichteten **Schlichtungsstellen** anhängig zu machen, sonst bei den ordentlichen Gerichten. Die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten befindet sich für den Bereich der Stadtgemeinde Innsbruck im Rathaus, Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck, Tel. 0512-5360.

Bei einem Antrag der sich gegen die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen richtet oder beim Streit darüber, ob bestimmte den Mietern verrechnete Kosten überhaupt gesetzliche Betriebskosten darstellen, sind alle Hauptmieter des antragsgegenständlichen Hauses dem Verfahren beizuziehen; sie sind von der Schlichtungsstelle (vom Gericht) zu verständigen. Die Verständigung erfolgt mittels Anschlag im Haus. Den Mietern ist Gelegenheit zur vollen Teilnahme am Verfahren zu geben.

Entscheidet die Schlichtungsstelle binnen drei Monaten nicht, oder ist man mit ihrer Entscheidung nicht zufrieden, kann das Bezirksgericht zur (neuerlichen) Entscheidung angerufen werden.

Das gesamte Verfahren ist ein so genanntes „Außerstreitverfahren“. Jeder Mieter kann einen Antrag bei der Schlichtungsstelle (bzw beim Bezirksgericht) selbst stellen (einbringen).

**TIPP:** Auch wenn kein formales Hindernis besteht, Anträge selbst zu formulieren und einzubringen, sollte man sich auf keine „Experimente“ einlassen. Bevor Sie sich Hals über Kopf in ein Verfahren stürzen, sollten Sie sich jedenfalls beraten lassen.

Der Mieter kann im Verfahren auch selbst auftreten oder eine beliebige Person (zB einen anderen Mieter oder einen Verwandten) mit seiner Vertretung beauftragen. Es herrscht kein Anwaltszwang.

Es ist aber zu empfehlen, sich in mietrechtlichen Verfahren eines rechtlich geschulten Vertreters zu bedienen. Man kann sich dabei aber nicht nur von Rechtsanwälten oder Notaren, sondern auch von einer der **Mieterorganisationen** (Adressen siehe Anhang), die nur einen relativ geringen Mitgliedsbeitrag verlangen und dann Rechtsvertretung gewähren, vertreten lassen.

Seit dem 1.1.2005 ist im mietrechtlichen Außerstreitverfahren in der dritten Instanz (beim Obersten Gerichtshof) ein Vertretungszwang gesetzlich vorgesehen. Beim Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof muss man sich durch einen Anwalt, Notar oder einen „Interessenvertreter“ vertreten lassen. Als Interessenvertreter gelten Angestellte oder Funktionäre von Vermieter- oder Mietorganisationen; diese dürfen also in allen Instanzen vertreten.

### **Kosten des Verfahrens**

Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle entstehen keine Verfahrenskosten, erst beim Gerichtsverfahren hat man ein gewisses Kostenrisiko. Die **Verfahrenskosten** einschließlich der Kosten der Vertretung durch einen Rechtsanwalt, Notar oder Interessenvertreter sind von den Parteien „**nach Billigkeit zu tragen**“ (so der Gesetzestext). Das Gericht muss also zum Abschluss eines Verfahrens auch aussprechen, wer die Gerichtskosten (Kosten der Antragstellung; Kosten eines eventuell im Verfahren beige-

zogenen Sachverständigen) endgültig zu bezahlen hat. Weiters kann das Gericht auch aussprechen, dass eine Verfahrenspartei die Vertretungskosten, welche die andere Verfahrenspartei hatte, ganz oder teilweise zu übernehmen hat.

Bei dieser Entscheidung nach „Billigkeit“, welche Verfahrenspartei welche Kosten zu tragen hat, muss das Gericht entsprechend dem Gesetzestext mehrere Maßstäbe heranziehen. Es ist zu berücksichtigen,

- in welchem Ausmaß die Parteien mit ihren Anträgen durchgedrungen sind,
- in wessen Interesse das Verfahren durchgeführt wurde,
- welcher nicht zweckentsprechende Verfahrensaufwand zumindest überwiegend durch das Verhalten einzelner Parteien verursacht wurde und
- ob eine Partei durch den Kostenersatz an eine Vielzahl von Verfahrensgegnern übermäßig belastet würde.

Es ist davon auszugehen, dass das Gericht die Gerichtskosten und die Vertretungskosten primär derjenigen Verfahrenspartei zur Zahlung auftragen wird, die das Verfahren verliert. Wenn man also ein Außerstreitverfahren gegen den Vermieter vor Gericht verliert, wird man in der Regel auch die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes oder Interessenvertreters zu bezahlen haben.

### **Die Entscheidung**

Das Verfahren ist ein Feststellungsverfahren, d. h. dass in der Entscheidung festgestellt wird, durch welche Vorschreibungen in der Betriebskostenabrechnung der Vermieter das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat.

Ein Beispiel einer derartigen Entscheidung:

„Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter bei den Mietern des Hauses X-Gasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der Betriebskostenabrechnung 2021 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2021 (€ 5.000,- statt € 3.815,63) um € 1.184,27,  
Rechnung Fa. xx Installateur um € 2.100,-,  
Reparatur des Haustores um € 746,20,  
Stempelmarken um € 74,-,  
überschritten hat, somit um insgesamt € 4.104,47.“

Die Rechtskraft einer derartigen **Feststellungsentscheidung**, die dem Antrag auch nur eines Mieters stattgibt, bezieht sich nunmehr auf alle Mieter des Hauses. Diese Entscheidung wirkt somit für alle Mieter, selbst für die, die sich am Verfahren nicht beteiligt haben, obwohl sie verständigt wurden.

Trotzdem ist allen Mietern zu raten, nicht nur untätig bis zur Entscheidung zu warten, sondern sich am Verfahren zu beteiligen. Die Entscheidung ist ja nur eine Feststellungsentscheidung, aus der noch nicht viel für die Rückzahlung der den einzelnen Mietern zustehenden anteiligen Beträge an den gesetzwidrig verrechneten Kosten gewonnen ist.

### **Die Rückzahlung der gesetzwidrig verrechneten Beträge**

Zwar könnte sich jeder Mieter aus dem festgestellten Überschreibungsbetrag und seinem Betriebskostenschlüssel – sofern er ihn weiß – seinen Anteil ausrechnen und ihn von der nächsten Mietzahlung einfach abziehen, würde aber jedenfalls keine Zinsen bekommen.

Besser ist es daher, wenn jeder Mieter sich am Verfahren beteiligt. Wenn eine Verhandlung in einer Betriebskostenangelegenheit ausgeschrieben wird und die Mieter durch Anschlag im Haus verständigt werden, so sollte man den Verhandlungstermin selbst wahrnehmen oder einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter (ein anderer Mieter, Verwandter oder ein Mitarbeiter einer Mieterorganisation) hinschicken. In der Schlichtungsstellen- oder Gerichtsverhandlung sollte der Mieter oder sein Vertreter ausdrücklich beantragen, dass in der Entscheidung dem Vermieter gemäß § 37 Abs 4 MRG auch aufgetragen werden soll, die anteiligen Beträge der festgestellten Überschreitung zuzüglich 10% Umsatzsteuer und 4% Zinsen an den Mieter zurückzuerstatten.

Dann würde die Entscheidung nicht nur wie im obigen Beispiel lauten, sondern folgendermaßen:

„1) Gemäß § 37 Abs. 1 Ziffer 12 des Mietrechtsgesetzes wird in Anwendung des § 21 MRG festgestellt, dass der Vermieter bei den Mietern des Hauses X-Gasse 1 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch die in der am 19. 6. 2022 gelegten Betriebskostenabrechnung für 2021 unter Betriebskosten erfolgten Anrechnung von

Verwaltungshonorar für 2021 (€ 5.000,- statt € 3.815,63) um € 1.184,27,  
Rechnung Fa. xx Installateur um € 2.100,-,  
Reparatur des Haustores um € 746,20,  
Stempelmarken um € 74,-,  
überschritten hat, somit um insgesamt € 4.104,47.

2) Dem Vermieter wird gemäß § 37 Abs 4 MRG aufgetragen, den antragstellenden Mietern

Top 3	€ 386,17	(8,97% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)
Top 4	€ 439,59	(10,71% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)
Top 7	€ 128,06	(3,12% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)
Top 8	€ 247,09	(6,02% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)
Top 9	€ 228,21	(5,56% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)
Top 13	€ 182,24	(4,44% BK-Anteil inklusive 10% MWSt.)

binnen 14 Tagen ab Rechtskraft der Entscheidung mit zusätzlich 4% Zinsen seit 5. 8. 2022 bei sonstiger Exekution zurückzuerstatten.“

# HÄUFIG VORKOMMENDE GESETZWIDRIGKEITEN BEI BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Zwar gibt es – bei der Jahrespauschalverrechnung (siehe in I. Kapitel 2.4.) – indirekt eine **betragsmäßige Beschränkung bei der Vorschreibung der monatlichen Betriebskosten-Akontozahlungen**. Diese dürfen ja nicht höher sein, als die um 10% erhöhten tatsächlichen Betriebskostenausgaben des Vorjahres. **An sich gibt es aber** im Mietrechtsgesetz (MRG) **keine betragsmäßige Beschränkung der gesamten abzurechnenden Hausbetriebskosten**. Es existiert also z.B. keine Vorschrift, wonach die gesamten Betriebskosten eines Hauses nicht höher sein dürfen als 2 €/m<sup>2</sup>/Monat bzw 24 €/m<sup>2</sup>/Jahr. Allein aus der bloßen Höhe der vorgeschriebenen bzw abgerechneten Betriebskosten kann man daher nicht auf die Gesetzmäßigkeit oder Gesetzwidrigkeit der verrechneten Kosten schließen. Zum Beispiel kann ja auch die besondere Ausstattung eines Hauses (Aufzug, Zentralheizung, Schwimmbad etc) höhere Betriebskosten rechtfertigen.

Das MRG sieht nur vor, dass der Vermieter von den gesamten Kosten, die er für die laufende Bewirtschaftung des Hauses zu bezahlen hat, **gewisse Kostengruppen** an die Mieter des Hauses **als Betriebskosten weiterverrechnen** darf. Diese Positionen („**Betriebskostenkatalog**“ des § 21 MRG) sind in I. Kapitel 2.3. näher erläutert. Bei diesen Kostengruppen gibt es nur eine einzige Position („Auslagen für die Verwaltung des Hauses“), die im Gesetz mit einem bestimmten Betrag begrenzt ist. Bei allen anderen Positionen (Müllabfuhr, Rauchfangkehrer, Versicherung, Hausreinigung, -betreuung etc.) kann der Vermieter **die** ihm von der Müllabfuhr, dem Rauchfangkehrer, der Versicherungsanstalt, dem Hausbesorger bzw der Reinigungsfirma etc **jeweils in Rechnung gestellten Kosten** an die Mieter weiter verrechnen.

Eine Betriebskostenabrechnung ist also dann gesetzwidrig, wenn

- a) Kosten (Positionen) verrechnet werden, die in keine der im Gesetz genannten Kostengruppen fallen, oder
- b) zwar Positionen verrechnet werden, die im Betriebskostenkatalog des § 21 MRG genannt sind, aber die dabei verrechneten Kosten überhöht sind.

Ein Beispiel für a) wäre die Verrechnung der Kosten einer Haustor- oder Dachreparatur als Betriebskosten. Kosten von Reparaturarbeiten kommen im Betriebskostenkatalog § 21 MRG nicht vor; solche Gesetzeswidrigkeiten sind in der Regel offensichtlich und leicht erkennbar.

Schwieriger wird es im Fall b), wenn bei einer Position, die im Betriebskostenkatalog des § 21 MRG genannt ist, „getrickst“ wird. Es ist schon vorgekommen, dass (Wasser-, Müllabfuhr-, Versicherungs-) **Rechnungen** an den Hauseigentümer dann an die Mieter **zweimal weiter verrechnet** wurden. So fand sich etwa in einem Fall eine Versicherungsrechnung, die von der Versicherung im Dezember 2020 an die Hausverwaltung geschickt und im Jänner 2021 bezahlt wurde, in den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2020 UND 2021. Der Betrag wurde den Mietern also doppelt verrechnet, obwohl er nur einmal bezahlt wurde. Dies fällt in der Regel nur dann auf, wenn man die Abrechnungen beider Jahre und auch die dazugehörigen Belege genau geprüft hat (bzw am besten: in Kopie in Händen hat). Aber auch ohne solche Tricks sind Betriebskostenabrechnungen oft fragwürdig, wobei der Beweis der Rechtswidrigkeit nicht ganz einfach ist.

Problematisch an einigen Betriebskostenpositionen ist folgendes: **Die Höhe der von den Mietern zu bezahlenden Kosten bestimmt sich danach, was der Vermieter mit demjenigen vereinbart hat, der ihm die Kosten in Rechnung stellt.** Welches Interesse sollte etwa der Vermieter daran haben, sich für seine Feuer-, Haftpflicht- und Leistungswasserschadensversicherung eine möglichst günstige Versicherung (geringe Prämien) zu suchen, wenn er die Kosten ohnehin auf die Mieter überwälzen kann?

In der Regel vereinbaren also zwei Vertragspartner (der Vermieter auf der einen Seite bzw z.B. die Versicherung oder eine Entrümpelungsfirma auf der anderen Seite) etwas, was im Endeffekt andere (die Mieter) zahlen müssen. Dabei ist es wohl nahe liegend, dass für die eigentlich mit den Kosten belasteten Mietern keine günstigen Preise vereinbart werden. **Noch kritischer** sind solche Sachverhalte zu sehen, **wenn beide Vertragspartner** (der Vermieter auf der einen Seite bzw die Versicherung oder eine Entrümpelungsfirma auf der anderen Seite) **einen finanziellen Vorteil von einer Vereinbarung haben, deren Kosten die Mieter trifft.**

**Beispiel 1:** Die Kosten der Entrümpelung von „herrenlosen“ Sachen, die sich auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft/des Hauses – z.B. am Gang, im Hof – befinden, gelten als Betriebskosten. Herrenlos sind diese Sachen, deren Herkunft nicht mehr feststellbar ist. Nach Berichten einiger Mieter kommt es immer wieder vor, dass Hauseigentümer bzw Hausverwalter eine Firma zu einem abnorm hohen, ortsunüblichen Preis mit der Entrümpelung beauftragen. Der überhöhte Preis ist zwar zuerst vom Hauseigentümer zu bezahlen, er wird dann aber an die Mieter als Betriebskosten weiter verrechnet. Dass der weiter verrechnete **Preis überhöht** ist, ist meist nur mit größerem Aufwand nachzuweisen. Beispielsweise wenn ein Mieter die Menge des Gerümpels fotografiert und sich unter Vorlage der Fotos bei einem anderen Müllentsorgungs- bzw Entrümpelungsunternehmen einen Kostenvoranschlag besorgt. Überdies wurde beobachtet, dass solche für die Mieter nachteiligen Preisvereinbarungen mit Firmen getroffen werden, die mit dem Hauseigentümer oder Hausverwalter in ständiger Geschäftsbeziehung stehen. Manchmal handelt es sich sogar um **Firmen, an der Hauseigentümer oder Hausverwalter beteiligt sind**. Bei solchen Sachverhalten liegt es auch auf der Hand, dass dabei nicht nur die Entrümpelungsfirma sondern auch Hauseigentümer bzw Hausverwalter einen Gewinn erzielen. Dies jedenfalls dann, wenn die Entrümpelung von einer Firma durchgeführt wird, an der Hauseigentümer oder Hausverwalter beteiligt sind. Wird die Entrümpelung von einer „befreundeten“ Firma zu einem überhöhten Preis durchgeführt, kann man annehmen, dass Teilbeträge an den Hauseigentümer bzw Hausverwalter zurückfließen.

**Beispiel 2:** Ähnliches ist auch bei Reinigungsfirmen zu beobachten. Die bei der Abschaffung des Hausbesorgergesetzes und bei einer Durchführung der Hausbetreuung durch Reinigungsfirmen versprochene Senkung der Betriebskosten ist nicht eingetreten. Dies bestätigen auch Erfahrungsberichte von Mietern, in deren Häusern der Hausbesorger in Pension gegangen ist oder gekündigt wurde und durch eine Reinigungsfirma ersetzt wurde. Dies lässt darauf schließen, dass der in Aussicht gestellte Preisvorteil eben nicht an die

Mieter weitergegeben wird und Vermieter oder Verwalter mit Hausreinigungsfirmen überhöhte Preise vereinbaren. Auch hier wurde schon beobachtet, dass Hauseigentümer bzw Hausverwalter eine Firma, an der Hauseigentümer oder Hausverwalter beteiligt sind, mit der Hausreinigung beauftragen. Dabei kann mit gutem Grund vermutet werden, dass den Mietern überhöhte Kosten weiter verrechnet werden und ein Teil der Betriebskosten in die Tasche des Hausverwalters oder Hauseigentümers zurückfließt.

**Beispiel 3:** Ein weiteres Problem bilden die Kosten der Versicherungen. Auch hier wird in der Branche bestätigt, dass Teile der Prämien, welche dem Hauseigentümer oder der Hausverwaltung in Rechnung gestellt und von den Mietern als Betriebskosten zu tragen sind, umgehend wieder an den Hauseigentümer oder an die Hausverwaltung – meist als Provision bezeichnet – zurückfließen.

Generell sind also die Mieter der Höhe der jeweiligen Preisvereinbarung ausgeliefert, welche der Vermieter oder Verwalter mit den Firmen abschließt, die Leistungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft erbringen. Relativ geschützt vor nachteiligen Vereinbarungen ist man bei den Betriebskostenpositionen Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Kosten der Rauchfangkehrung. Hier stehen dem Vermieter in der Regel öffentliche Versorger gegenüber und die Kosten (Tarife, Gebühren) sind durch öffentliche Vorschriften begrenzt sind. In der Regel wird sich daher etwa ein Rauchfangkehrer davor hüten, für seine Dienstleistungen mit dem Vermieter einen wesentlich über dem Kehrtarif liegenden Preis zu vereinbaren, nur um dann den Gewinn mit dem Vermieter oder der Hausverwaltung zu teilen. Auch bei der Wasser- oder Müllgebühr wird es zwischen dem Lieferanten (Wasserwerk) bzw dem Erbringer der Dienstleistung (Müllabfuhr) und dem Vermieter kaum zu Absprachen kommen, wonach dem Vermieter ein höherer Preis verrechnet wird, als nach der öffentlichen Gebührenordnungen festgesetzt ist.

Bei den schon erwähnten Positionen Versicherung, Hausbetreuung oder bei einer Entrümpelung ist man hingegen vor nachteiligen Vereinbarungen, die dann auf die Höhe der Betriebskosten durchschlagen, nicht sicher. Hier bieten das Gesetz bzw die Rechtsprechung nur insoweit einen Schutz, als nur „angemessene“ bzw „ortsübliche“ Kosten verrechnet werden dürfen.

In diesen Fällen kann man sich also damit wehren, dass man die verrechneten – in der Regel ja durch Belege bewiesenen – Kosten als überhöht, unangemessen hoch, nicht ortsüblich bestreitet. In einem diesbezüglichen Verfahren wird dazu meist wohl ein Gutachten eines Sachverständigen eingeholt werden müssen. Jedenfalls kann es aber nützlich sein, vor dem Führen eines derartigen Verfahrens Kostenvoranschläge anderer Versicherungen, Hausbetreuungs- oder Entrümpelungsfirmen einzuholen, um den eigenen Standpunkt zu stützen.

In diesem Zusammenhang ist auf die nachstehend in 9. genannte Entscheidung des Oberste Gerichtshofes zu verweisen, wonach der **Vermieter als Betriebskosten nur solche Kosten verrechnen darf, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung anfallen**. Gelingt es also dem Mieter z.B. mit Vergleichsangeboten anderer Firmen zu beweisen, dass der Vermieter die Versicherung des Hauses oder etwa die Entrümpelung herrenloser Sachen zu überhöhten Preisen beauftragt hat, kann die Schlichtungsstelle bzw das Gericht dem Vermieter die Rückzahlung der Differenz zwischen den tatsächlich in Rechnung gestellten und den ortsüblichen Kosten auftragen.

Typische, häufig vorkommende berechnete Beanstandungen bei Betriebskostenabrechnungen sind:

### 1. Wasser:

- Die Kosten der Anschließung an das öffentliche Wasserversorgungsnetz bzw an das Kanalnetz dürfen nicht als Betriebskosten verrechnet werden.
- Die Überwälzung der Kosten der Behebung von Rohrbrüchen oder der Erneuerung von Steigleitungen auf die Mieter ist rechtswidrig.
- Erhöhter Wasserverbrauch aufgrund unterschiedlicher objektiver Nutzungsmöglichkeit der Mietobjekte: Mehrere Beanstandungen beim Thema Wasser bezogen sich darauf, dass durch einen Gewerbebetrieb (Gasthaus, Wäscherei. etc) im Haus ein im Unterschied zu den

anderen Mietgegenständen erhöhter Wasserverbrauch erfolgte. Unter der Voraussetzung des tatsächlich andauernden unverhältnismäßigen Mehrverbrauches an Wasser hat aber der diesen Mehrverbrauch verursachende Mieter denselben alleine zu tragen, so dass in diesen Fällen der Grundsatz der Aufteilung der Betriebskosten nach der jeweiligen Nutzfläche der Mietgegenstände durchbrochen wird. Praktischerweise wird aufgrund solcher Entscheidungen für den Gewerbebetrieb ein eigener Wasserzähler installiert.

## **2. Rauchfangkehrung, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Kanalaräumung:**

- Die Beträge, die für die Behebung von Kaminschäden aufgewendet werden, wie etwa die Kosten des Kaminschleifens, sind keine Betriebskosten
- Die Kosten der Entrümpelung der Sachen, die dem Vermieter oder bestimmten einzelnen Mietern zurechenbar sind, z. B. die Kosten des Abtransportes von Bauschutt, der anfiel, als der Dachboden ausgebaut wurde, dürfen nicht über die Betriebskosten verrechnet werden.
- Eine Kanalreparatur darf nicht als Betriebskosten verrechnet werden.

## **3. Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses:**

- Die Kosten der Reparatur schadhafter Lichtleitungen sind keine Betriebskosten.

## **4. Versicherungen:**

- Unangemessene Höhe der Versicherung: Unter „angemessener“ Versicherung versteht die Rechtsprechung eine Versicherung zum Neubauwert. Dass in relativ vielen Fällen eine Überversicherung festgestellt wird, hängt vielleicht auch damit zusammen, dass manche Hausverwaltungen für den Abschluss von Gebäudeversicherungen von den Versicherungsanstalten Provisionen erhalten. Je höher die Versicherungssumme, desto höher die Provision.
- Versicherungen mit Zustimmungserfordernis: Manchmal werden die Prämien für die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturm- und andere Schäden den Mietern als Betriebskosten verrechnet, ohne dass die im Gesetz festgelegte Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter vorliegt.

## **5. Auslagen für die Verwaltung (Verwaltungshonorar):**

- Der Posten Verwaltungshonorar ist von den Mietern in der Summe der Betriebskosten zu bezahlen, unabhängig davon ob die Verwaltung der

Hauseigentümer selbst durchführt oder ob die Verwaltung einer Immobilienverwaltungsfirma übergeben wurde. Ob gesetzmäßig vorgegangen wurde und nur der zulässige Betrag (für das Jahr 2023 können 4,23 €/m<sup>2</sup> verrechnet werden) als jährliches Honorar verrechnet wurde, kann erst bei Feststellung der Gesamtnutzfläche gesagt werden.

## 6. Der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten

- Er errechnet sich im Wesentlichen aus den aufgrund des Hausbesorgergesetzes ergangenen Verordnungen und Mindestlohntarifen der Landeshauptleute. Auch die Kosten für die zur Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Materialien, der Dienstgeberanteil des Sozialversicherungsbeitrages und die Abfertigung für den Hausbesorger (in dem Jahr, in dem sie anfällt) können verrechnet werden. Auch die Kosten des Ausmalens der Hausbesorgerwohnung sind Betriebskosten, nicht aber die Kosten von Verbesserungsarbeiten.

### 6.a Angemessene Kosten der Hausbetreuung (alternativ zu 6. Beitrag für Hausbesorgerarbeiten):

- Wenn am 1. 7. 2000 kein Hausbesorgerdienstverhältnis bestand oder ein vor dem 1. 7. 2000 geschlossenes Hausbesorgerdienstverhältnis beendet wird, kommt das neue Recht zum Tragen. Für die Betriebskosten heißt dies, dass „angemessene Kosten der Hausbetreuung“ statt dem „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten“ verrechnet werden können.
- Das Hausbesorgergesetz sah bisher in Verbindung mit den Mindestlohntarifen eine gesetzliche **Obergrenze** vor, welche im Rahmen von Betriebskostenbestreitungsverfahren sehr leicht zu handhaben war. Die nunmehr sehr unklare Regelung, wonach ein „angemessenes“ Entgelt oder ein „angemessener“ Werklohn verrechnet werden darf, wird wohl zu einer Häufung von Betriebskostenstreitigkeiten führen.

## 7. Anteilig anrechenbare öffentliche Abgaben:

- Zu den öffentlichen Abgaben gehört neben allfälligen Abgaben, die aufgrund landesgesetzlicher Vorschriften überwält werden können, im Wesentlichen nur die Grundsteuer. Wenn dem Vermieter, anderen hausfremden Personen oder einzelnen Mietern die ausschließliche Nutzung bestimmter Teilflächen (z. B. Garten) allein vorbehalten ist, darf die darauf entfallende Grundsteuer nicht im Wege der Betriebskosten auf alle Mieter überwält werden.

## 8. Gemeinschaftsanlagen:

- Auch hier werden immer wieder neben den Kosten des Betriebes unzulässigerweise auch die Kosten von Reparaturarbeiten verrechnet.
- Bei Aufzügen schließt der Vermieter meist mit einer Firma einen Wartungsvertrag. Wenn dabei vom vereinbarten Entgelt nicht nur die reinen Betriebskosten (Schmierung, Reinigung und Überprüfung), sondern auch die Kosten von (kleineren) Reparaturarbeiten umfasst sind, so darf nicht das gesamte Entgelt als Betriebskosten verrechnet werden, sondern nur der Teil, der die reinen Betriebskosten umfasst.

**Beispiel:** Der Vermieter schließt mit der Firma O einen Wartungsvertrag über den im Haus befindlichen Lift. Vom vereinbarten Pauschalentgelt (€ 3.000,- + 20% USt.) sind auch eventuelle Kleinreparaturen umfasst. Die reinen Kosten des Betriebes wären durch einen Betrag von € 2.100,- + 20% USt. abgedeckt. Dann dürfen in der Betriebskostenabrechnung auch nur € 2.100,- den Mietern angelastet werden, der Restbetrag ist in der Hauptmietzinsabrechnung zu verbuchen.

## 9. Unwirtschaftliche Kosten:

- Gemäß einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH am 27. 6. 1989, 5 Ob 74/88) darf der Vermieter als Betriebskosten nicht solche Kosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden. „Der Vermieter muss sich in Ausübung der Hausverwaltung im Rahmen des für das Objekt nach Art und Ausstattung Erforderlichen halten und nur solche Verwaltungshandlungen vornehmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vertretbar sind. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die vorgeschriebenen Betriebskosten nicht nur dahingehend geprüft werden, ob sie ihrer Art nach zu den gesetzlichen Mietzinsbestandteilen gehören, sondern auch, ob sie tatsächlich aufgewendet wurden und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Liegenschaft angefallen sind.“  
Im konkreten Fall hatten Mieter die ihnen überaus hoch vorkommenden Kosten der Gartenbetreuung bestritten. Die in dieser Sache befassten Gerichte führten aus, dass (nur) die Kosten verrechnet werden dürfen, die im Rahmen der Durchschnittspreise (übliches Preisniveau)

liegen und nur dann, wenn die verrechnete Leistung bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt überhaupt notwendig war.

## 10. Guthabensaldo:

- Aufgrund überhöhter Vorschreibungen in der Abrechnungsperiode gibt es einige Fälle, in denen Jahresabrechnungen nicht unbeträchtliche Guthaben zugunsten der Mieter ausweisen. Diese Beträge sind zum übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung an die Mieter zurückzubezahlen, die zu diesem Zeitpunkt Mieter sind. Die Rückzahlung der Guthaben wird jedoch selten durchgeführt.

**Beispiel:** Bei einer BK-Abrechnung des Jahres 2021, die in einem Innsbrucker Zinshaus im Juni 2022 gelegt wurde, heißt es: „Das Guthaben (€ 6.321,88) wird auf das nächste Jahr vorgetragen.“ Nach dem Gesetz müsste das Guthaben am 5. 8. 2022 an die Mieter anteilig rückgezahlt werden. Durch die gesetzwidrige Vorgangsweise (Übertrag auf das nächste Jahr) können sich Vermieter oder Verwalter an den Zinsen bereichern. Es besteht auch die Gefahr, dass im nächsten Jahr auf den Vortrag des Guthabens vergessen wird.

- Vor allem Mieter mit befristeten Verträgen, die im Jahr der Rechnungslegung auslaufen, sollten Guthaben jedenfalls urgieren bzw sich ihr anteiliges Guthaben von der übernächsten Mietvorschreibung nach Legung der Abrechnung einfach abziehen.

## 11. Betriebskostenschlüssel:

- Es ist für Mieter schwierig, die Richtigkeit ihres Betriebskostenschlüssels festzustellen. Oft stimmen die Angaben über die Nutzfläche der Wohnung und/oder den Betriebskostenschlüssel im Mietvertrag oder in der monatlichen Mietzinsvorschreibung nicht. Es gibt auch Fälle, in denen die Summe der vom Hauseigentümer/Verwalter angewendeten Betriebskostenschlüssel aller Mieter weit mehr als 100% ergaben. Man sollte daher im Zweifel eine Überprüfung von Wohnnutzfläche und Betriebskostenschlüssel bei der Schlichtungsstelle erwirken.
- Jedenfalls sollte man darauf achten, dass nach einem Dachbodenausbau – das bedeutet ja eine Vergrößerung der gesamten Nutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses – der eigene Betriebskostenschlüssel

sel kleiner wird. Dasselbe gilt, wenn der Hausbesorger gekündigt wird oder in Pension geht. In derartigen Fällen ist nämlich die früher nicht in die Gesamtnutzfläche hineinzurechnende Hausbesorgerwohnung nunmehr doch zu berücksichtigen, was ebenfalls eine Änderung des Verteilungsschlüssels bedeutet.

## 12. Erhaltungsarbeiten:

- In den Jahresabrechnungen werden die Kosten von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten nicht nur unter den Posten, die unter den Betriebskostenbegriff des MRG fallen, rechtswidrigerweise verrechnet (wenn z. B. unter der Bezeichnung „Wasser“ die Kosten einer neuen Steigleitung verrechnet werden). Vielfach werden Erhaltungsarbeiten unter ganz verschiedenen Bezeichnungen (z. B. „Schlosserarbeiten“, „Ausmalen des Stiegenhauses“, „Baumeister“, „Reparaturarbeiten“, . . .) als eigene Posten bei den Betriebskostenabrechnungen ausgewiesen und abgerechnet. Da Erhaltungsarbeiten vielfach natürlich tatsächlich ausgeführt werden und Belege darüber auch existieren, erscheint dem Laien eine derartige Abrechnung vorerst auch nicht bedenklich. Dass die **Kosten von Erhaltungsarbeiten nicht über die Betriebskosten auf die Mieter überwält werden dürfen**, sondern aus den eingehobenen Hauptmietzinsen zu decken sind, wissen viele Mieter nicht. In diesem Zusammenhang muss auch bemerkt werden, dass nur ein verschwindend geringer Teil der Hausverwaltungen der Verpflichtung zur Legung einer jährlichen Hauptmietzinsabrechnung nachkommt. In dieser müssten sämtliche Hauptmietzinsannahmen verzeichnet sein, sowie die daraus zu finanzierenden im letzten Kalenderjahr angelaufenen Kosten von Erhaltungsarbeiten. Durch die in der Realität sehr häufig auftretende Missachtung der gesetzlichen Verpflichtung zur Legung der Hauptmietzinsabrechnung ist zu befürchten, dass die Kosten von Erhaltungsarbeiten doppelt, sowohl über die Betriebskosten als auch über die Hauptmietzinse, abgerechnet werden.

## 13. Sonstige Leistungen und Materialien

- Die Phantasie der rechnungslegenden Vermieter bzw. Hausverwaltungen, unter zusätzlichen Bezeichnungen illegal Betriebskosten zu verrechnen, ist sehr groß. So werden etwa auch Prozesskosten, die dem Vermieter entstanden sind, oder „Kosten des Geldverkehrs“ als Betriebskosten illegal auf die Mieter überwält.

- Besonders beliebt ist auch die Verrechnung von Manipulations-, Zinszettel-, Inkasso-, Buchungs- oder EDV-Gebühren. Derartige Beträge werden nicht in der Betriebskostenabrechnung verrechnet, sondern monatlich bei den Zinsvorschreibungen zusätzlich zu Hauptmietzins und Betriebskosten vorgeschrieben und eingehoben. Dies ist jedoch gesetzwidrig. Die Forderung und Einhebung derartiger Beträge neben dem über die Betriebskosten eingehobenen Verwalterhonorar widerspricht dem § 22 MRG. Danach steht zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren und dergleichen je Kalenderjahr und Quadratmeter Gesamtnutzfläche der Mietgegenstände des Hauses der Kategorie-A-Mietzins zu. Trotzdem ist es für einen Großteil der Immobilienverwalter schon gängige Praxis geworden, eine derartige monatliche „Gebühr“ zwischen ein und zwei Euro pro Mieter einzuheben. Dies bedeutet bei einer mittleren Hausverwaltung, die ca 180 Häuser verwaltet, gesetzwidrige Mehreinnahmen von etwa 60.000 Euro pro Jahr. Den Urgegnen von einzelnen Mietern, diese gesetzwidrigen Vorschreibungen einzustellen, wird regelmäßig auch entsprochen. Den übrigen Mietern, die diese Vorschreibungen nicht beanstanden, werden trotz der Gesetzwidrigkeit weiterhin diese „Gebühren“ verrechnet.

#### **14. „Sonstige Ausgaben“**

- Eine derartig unbestimmte Bezeichnung der verrechneten Beträge lässt bereits häufig auf die unrechtmäßige Überwälzung von betriebskostenfremden Beträgen schließen.

### **Rechtsprechung zu den Betriebskosten und zur Betriebskostenabrechnung**

Nachfolgend sind zu den Betriebskosten und zur Betriebskostenabrechnung nach dem MRG - gegliedert nach Themenbereichen - aus den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes und der Landesgerichte einige Grundsätze dargestellt, wobei auch (soweit vorhanden) die jeweilige Aktenzahl der Gerichtsentscheidungen angegeben ist.

#### **Jahrespauschalverrechnung – Vorschreibung und Berechnung der monatlichen Betriebskostenpauschale**

- 5 Ob 166/06g; 8 Ob 88/06h: Eine Jahrespauschalverrechnung bzw -vorschreibung ist nur dann zulässig, wenn sie auf der Basis der Be-

triebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt. Dabei ist nicht maßgebend, ob die Abrechnung schon erfolgte oder welches Ergebnis sie brachte; nicht der Nachweis einer gelegten Abrechnung, sondern der Nachweis der Betriebskostenhöhe ist maßgeblich.

- Gemäß § 21 Abs 3 MRG ist zur Errechnung des in einem Kalenderjahr zulässigen Pauschalbetrages **der tatsächliche Betriebskostenaufwand des Vorjahres zugrunde zu legen** und nicht etwa der im Vorjahr eingehobene Pauschalbetrag.
- Die Höhe der zulässigen Pauschalrate richtet sich nach den – allenfalls um 10% erhöhten – Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres.
- § 21 Abs 3 MRG begrenzt bei einer Jahrespauschalabrechnung die Anhebung des monatlichen Pauschalbetrages gegenüber den Betriebskosten des Vorjahres mit einem Betrag bis zu 10%, wobei Mieter eine Überschreitung dieser 10%igen Grenze im Außerstreitverfahren bekämpfen können.
- Bei der Berechnung des zu jedem Zinstermin gleich bleibenden Teilbetrages iSd § 21 Abs 3 MRG, der zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben dient, kann der Umstand, dass die Betriebskosten allenfalls nicht unmittelbar nach Ende eines Kalenderjahres abgerechnet werden und daher in der Folge **die für das Vorjahr zur Vorschreibung gelangte Pauschalrate zunächst weiter beibehalten** wird, nicht durch Vorschreibung höherer als im Gesetz vorgesehener Pauschalkosten ausgeglichen werden. **Der Vermieter kann aber** (wenn er zB die Abrechnung über die Betriebskosten des Vorjahres im April erstellt) **das richtig berechnete monatliche Betriebskostenpauschale** (zB erst ab Mai) **zur Vorschreibung bringen. Zusätzlich kann er – für den Mieter allerdings klar erkennbar – die Differenz zwischen dem vorjährigen, alten** (zB noch bis April vorgeschriebenen) **Betriebskostenpauschale und der nach der Abrechnung über die Betriebskosten des Vorjahres errechneten neuen Pauschalrate als solche vorschreiben, muss dies jedoch genau bezeichnen** (zB „Nachforderung aus dem monatlichen Betriebskostenpauschale für Jänner bis April“).
- 5 Ob 43/91: Die Vorschreibung von Pauschalraten ist unzulässig, wenn keine Belege über Betriebskosten des Vorjahres vorhanden sind.
- Unbeachtlich bleibt bei der Pauschalverrechnung, ob der angehobene monatliche Pauschalbetrag durch die tatsächlich auflaufenden Betriebskosten während eines Jahres überschritten wird. **Sollte der Ver-**

**mieter feststellen, dass das erhöhte Betriebskostenpauschale für die laufenden Betriebskostenausgaben nicht ausreicht, besteht für ihn keinesfalls die Möglichkeit, den angehobenen Pauschalbetrag während des Jahres einseitig noch einmal anzuheben.** Einen Fehlbetrag zu Lasten der Mieter kann der Hauseigentümer erst nach der Abrechnung zum dann folgenden übernächsten Zinstermin von Hauptmietern begehren.

- 6 Ob 579/92: Die nach § 21 Abs 3 MRG dem Mieter vorgeschriebenen **Pauschalraten für Betriebskosten sind gesetzlich festgelegte selbständige Mietzinsbestandteile, deren Höhe von den tatsächlichen Kosten im Verschreibungsjahr unabhängig ist.** Damit werden sie als solche – ohne Rücksicht auf eine spätere oder ausständige Abrechnung – geschuldet.
- MietSlg 55.740, 55.317: Bei Betriebskosten-Pauschalraten, die gemäß § 21 Abs 3 MRG vorgeschrieben werden, handelt es sich nicht um die (echte) Akontierung auflaufender Betriebskosten, sondern um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, die als solche – ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung – geschuldet werden, solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind.

### **Was sind Betriebskosten?**

- 6 Ob 146/00i, 5 Ob 195/01i: Wasserversorgungskosten zählen jedenfalls und unabhängig davon, wie viel Wasser die einzelnen Mieter konkret verbrauchen, zu den Betriebskosten; wer die Kosten, die nach § 21 Abs 1 MRG als Betriebskosten anzusehen sind, verursacht oder verschuldet hat, ist für den Betriebskostencharakter ohne Bedeutung; daher gehört auch ein **durch einen Rohrbruch bewirkter Wassermehrverbrauch** zur Wasserversorgung eines Hauses.
- 5 Ob 206/00f: Bei tierischen Schädlingen, etwa bei der Bekämpfung von Ratten, werden als Betriebskosten nur die unmittelbar der **Rattenvertilgung** dienenden Auslagen als Betriebskosten angesehen.
- 5 Ob 57/84: Kosten der Rattenbekämpfung, soweit sie unmittelbar der Rattenvertilgung dienlich sind, zB die Aufwendungen für das Auslegen von Ködern.
- 5 Ob 202/02w: Unter dem Begriff der Unratabfuhr ist in erster Linie die regelmäßige Beseitigung des Hausmülls, der sich gewöhnlich und im Betrieb einer Hauswirtschaft ergibt, zu verstehen. Aber auch sonstige Ablagerungen, die im Lauf der Zeit durch Reinigung des Bodens, des Hofes oder des Kellers entstehen, zählen dazu. Zwar sind Ge-

rümpel, alte Gebrauchsgegenstände, Bauschutt oder Sperrmüll nicht ohne weiteres unter den Begriff des Unrats zu subsumieren, weil die Kosten der Entfernung solcher Gegenstände grundsätzlich diejenigen Mieter treffen, von denen die Gegenstände herrühren. Nur dann, wenn sich die Herkunft des Gerümpels nicht mehr feststellen lässt, sind die Kosten seiner Wegschaffung als Betriebskosten anzusehen, wenn die Beseitigung im Interesse aller Hausbewohner gelegen ist oder aber die Entfernung, wie etwa bei Dachböden, behördlich angeordnet wird.

- **Behebung von Kanalverstopfungen**, wenn jene ohne Eingriff in die Substanz zur Kanalanlage erfolgt.
- Auspumpen des Kellers (etwa durch die Feuerwehr) nach einer Verstopfung des Kanals, es sei denn, es handelt sich um die Beseitigung von Schäden an der Substanz des Hauses.
- 5 Ob 202/02w: Kosten der Wegschaffung von Gerümpel, dessen Herkunft nicht mehr feststellbar ist.
- 5 Ob 202/02w: Die behördlich angeordnete Beseitigung von Taubenkot aus dem Dachboden und dem Lichthof; es handelt sich zwar um keine Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen, weil sie nicht der Bekämpfung der Tauben dienen, jedoch um einen Fall der Unratabfuhr, da es sich bei Taubenkot und toten Tauben um Unrat handelt.
- Aufwand für den Austausch von Glühbirnen und Sicherungen.
- Beleuchtung des Kellers, sofern es sich nicht um den Lichtstrom für ein selbständig gemietetes oder zu einem Mietgegenstand gehöriges Kellerabteil handelt.

### Was sind keine Betriebskosten?

- 5 Ob 49/02w: Die Bezahlung einer „Reparaturrücklage“, sohin Zahlungen, die gewidmet für die Begleichung künftiger Erhaltungsarbeiten dienen sollen, finden im Betriebskosten-Katalog des § 21 MRG keine Deckung.
- Landesgericht Wien, 41 R 11/85: Kosten für die **Behebung der Störung der Sprechanlage** oder das Verdichten der undichten Gasleitung und die Entlüftung bei den einzelnen Mietern.
- 5 Ob 26/87: Mit der Hausverwaltung verbundene Gerichtskosten.
- 5 Ob 151/92: Kosten der Vermessung der Bestandgegenstände sowie der Zusammenstellung der für die Umstellung des Betriebskostenschlüssels erforderlichen Naturmaße.
- Instandsetzung schadhafter Anlagen, wie etwa durch Feuchtigkeit beschädigter Lichtleitungen oder einer automatischen Stiegenhausbeleuchtung.

- 5 Ob 206/00f: Unter „Schädlingen“, deren Bekämpfung als Betriebskosten verrechnet werden darf, sind nur tierische Schädlinge zu verstehen, nicht aber pflanzliche Organismen oder Viren.
- 5 Ob 206/00f: Baumeister-, Schlosser- und Glaserarbeiten, auch wenn sie durch die Rattenplage notwendig geworden sind und deren künftiger Abwehr dienen.
- 5 Ob 131/09i: **Errichtung einer Taubenabwehranlage** (Montage von Taubenspitzen); Aufwendungen zur künftigen Abwehr von Schädlingen sind keine laufenden Kosten eines Hauses, sondern aus dem Hauptmietzins zu deckende Instandhaltungsarbeiten.
- 5 Ob 143/09d: Nur solche Ausgaben sind als Betriebskosten verrechenbar, die in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehren. Dazu gehören weder die **Kosten für das Anbringen eines Taubennetzes** noch die **Kosten der Entfernung eines abgestorbenen Baumes samt Ersatzbepflanzung**.
- Einmauern, Streichen und Bezeichnen von Putztürchen bei den Kaminen.
- Kaminschleifen.
- **Entfernen von Gerümpel**, anderen alten Gegenständen und Bauschutt, **soweit sich die Herkunft feststellen lässt** (dann treffen die Kosten denjenigen Mieter).
- **Kosten der Abfuhr des Mistes aus den Kellern der Parteien.**
- Abtransport von Sägespänen, die eindeutig aus dem Tischlereibetrieb stammen, den ein Mieter in einem im Haus gemieteten Werkstättenraum betreibt.
- 5 Ob 24/99m: Entfernung einer Dachlawine.
- Behebung von Kurzschlüssen als Folge von Leitungsschäden.
- Mahngebühren wegen Verzuges des Hauseigentümers bei der Bezahlung der Stromrechnung.
- Beleuchtungskosten, die durch Instandhaltungsarbeiten verursacht werden.
- 5 Ob 151/92: Kosten der Reparatur einer bereits bestehenden (automatischen) Stiegenhausbeleuchtung. Kosten der Ersetzung von Hängeleuchten im Stiegenhaus.
- 5 Ob 158/73: Grundsteuer für einen von den Mietern nicht benützten Garten.
- 5 Ob 30/68: **Grundsteuer für einen vom Hauseigentümer nahezu ausschließlich allein benützten Garten.**
- Wenn durch den im Rahmen einer Fabrik anfallenden Müll ein außergewöhnlich großer Mehrbedarf an Müllbehältern und ein nur dadurch

verursachter ungewöhnlich hoher Kostenaufwand für Müllabfuhr entsteht, hat diese Kosten der Inhaber der Fabrik (allein) zu tragen.

### **Aufteilungsschlüssel**

- 5 Ob 197/99b, 3 Ob 299/04y und 5 Ob 126/01t: Die Betriebskosten sind gemäß § 17 MRG nach dem Nutzflächenschlüssel aufzuteilen. **Vom Nutzflächenschlüssel abweichende Vereinbarungen sind einstimmig (alle Mieter und der Vermieter) möglich.** An sich ist nichts daran auszusetzen, dass durch inhaltlich übereinstimmende Einzelvereinbarungen zwischen dem Vermieter und jedem einzelnen Mieter (Summenvereinbarung) ein abweichender Aufteilungsschlüssel zu Stande kommt.

**Um wirksam zu sein, muss eine solche Vereinbarung aber den Charakter einer „Vereinbarung“ eines abweichenden Verteilungsschlüssels aufweisen.** Demnach ist zu fordern, dass bei Abschluss einer solchen Vereinbarung deutlich wird, dass eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Kostentragungsregelung zu Stande kommt.

**Es ist daher erforderlich, dass bei Vereinbarung eines abweichenden Schlüssels im schriftlichen Mietvertrag für den Mieter irgendein Hinweis darauf vorhanden ist, dass er einer ihn – gegenüber der gesetzlichen Aufteilung – benachteiligenden Kostentragungsregelung zustimmt.**

- 5 Ob 107/95: Unter den Begriff „Haus“ iSd § 17 MRG fallen nicht die in einem angrenzenden, aber auf einer anderen Liegenschaft befindlichen Gebäude desselben Vermieters, woraus folgt, dass die **Betriebskostenverrechnung für die auf verschiedenen Liegenschaften befindlichen Gebäude getrennt** zu erfolgen hat.

### **Verrechnung der Betriebskosten je nach Fälligkeit**

- 5 Ob 162/97b: Eine Versicherungsprämie, deren Fälligkeit am 1.1.1995 eintritt und die dem Vermieter vom Versicherer 1994 vorgeschrieben wurde sowie von ihm 1994 (also vor Fälligkeit) bezahlt wurde, ist nicht in die Betriebskostenabrechnung für 1994 sondern für 1995 aufzunehmen.
- 5 Ob 166/06g: Eine Versicherungsprämie, die von der Versicherungsanstalt dem Vermieter mit Fälligkeit am 1. 12. 2001 vorgeschrieben, jedoch vom Vermieter erst am 1.3.2002 (also nach Fälligkeit) bezahlt wurde, ist nicht in die Betriebskostenabrechnung für 2002 (sondern für 2001) aufzunehmen.

## Vernünftige Wirtschaftsführung

- 5 Ob 74/88: Der Vermieter kann den Mietern als Betriebskosten nicht Kosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden.
- Landesgericht Wien, 41 R 135/00g: **Kein Vermieter darf seinen Mietern Betriebskosten verrechnen, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung üblicherweise nicht aufgewendet werden, die sich also nicht im Rahmen ortsüblicher Verhältnisse bewegen.**
- Aus diesem Grund sind etwa exorbitante Kosten für die Sperrmüllentsorgung (hier ATS 280.000,- für 1995 bzw ATS 297.352,- für 1996) keinesfalls zur Gänze überwälzbar.

## Zur Glasbruch- u Sturmschadenversicherung

- 1 Ob 241/06g: Die Mietvertragsvereinbarung „Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden-..... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei“ ist unwirksam, weil die Vertragsklausel gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG verstößt. **Den Mietern wird im Mietvertrag nämlich der Zusammenhang zwischen der Zustimmungserklärung und den Betriebskosten verschleiert, dieser Zusammenhang wird überhaupt nicht erwähnt. Damit wird aber der Durchschnittsmieter überhaupt nicht klar und verständlich darüber aufgeklärt, welche Tragweite seine Zustimmungserklärung hat.** Der durchschnittlich begabte Verbraucher kann nicht erkennen, dass sich als Konsequenz seiner Zustimmungs- oder Beitrittserklärung eine **erhöhte Betriebskostenbelastung** ergibt oder ergeben kann. Er wird auch nicht über die alternative Möglichkeit aufgeklärt, wie die Bezahlung der zu versichernden Schäden sonst erfolgen könnte, etwa aus den Mietzinsreserven.

## Betriebskostenabrechnung Formale Aspekte der Abrechnung

- Auch wenn eine vierteljährliche Abrechnung im Rahmen der Pauschalabrechnung zulässig ist, so löst nicht jede dieser Vierteljahresabrechnungen eine zusätzliche Fälligkeit hinsichtlich der Betriebskostennachforderung aus.
- **Lag zwar die Betriebskostenabrechnung beim Hausbesorger des Hauses zur Einsicht auf, erlangten die Mieter des Hauses aber keine Kenntnis von dieser Auflage, so ist eine Fälligkeit der sich**

**daraus ergebenden Betriebskostennachforderungen nicht eingetreten.**

- 5 Ob 75/87: **Ist die Abrechnung in ihrer formalen Aufgliederung und inhaltlichen Aussagekraft nicht ausreichend, wird die Fälligkeit der Nachzahlungsforderungen nicht ausgelöst.**
- 5 Ob 101/91: Unter „Geltendmachung“ von Bewirtschaftungskosten ist die Bekanntgabe und der Nachweis zu verstehen, im Falle der Pauschalvorschreibung also dadurch, dass der Vermieter bis zum 30. 6. für das vorausgegangene Kalenderjahr eine umfassende Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus auflegt und den Mietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege gewährt.
- 5 Ob 43/91, 5 Ob 24/85: Schuldner bzw Gläubiger des sich aus der im Falle der Pauschalvorschreibung vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung ergebenden Fehlbetrages bzw Überschusses sind die Personen, die zu dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin Mieter dieser Mietgegenstände sind. Der sich aus der Betriebskosten-Jahresabrechnung ergebende Fehlbetrag ist Betriebskostenanteil am Mietzins für den Monat der Fälligkeit gegenüber den Hauptmietern des Hauses, also dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin, und daher von den Hauptmietern zu entrichten, die zu diesem Zeitpunkt Hauptmieter des Mietgegenstands sind.
- 5 Ob 131/99x, 5 Ob 149/05f: Betriebskosten werden nicht erst dann gegenüber den Mietern fällig, wenn sie vom Vermieter bezahlt wurden, sondern bereits dann, wenn sie dem Vermieter in Rechnung gestellt wurden. Der Vermieter muss die Betriebskosten aber auch tatsächlich bezahlt haben, um sie in die Abrechnung aufnehmen zu können.
- Ein im Rahmen der Jahrespauschalverrechnung resultierender Rückforderungsanspruch der Mieter kann grundsätzlich erst mit der Abrechnung (bzw nach § 21 Abs 3 vorletzter Satz MRG zum übernächsten Zinstermin) entstehen.
- 3 Ob 249/04 w: Die Abrechnung und die Rückzahlung eines Betriebskostenüberschusses an den/die Mieter hat bei einem Vermieterwechsel der zu erbringen, der in diesem Zeitpunkt Vermieter ist, und nicht der vormalige Vermieter.
- 5 Ob 196/97b, 5 Ob 418/97z: Ein Antrag auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung für noch nicht abgerechnete Perioden ist **im Fall eines Eigentümerwechsels** gegen den neuen Eigentümer, der sie zu legen hat, zu richten und nicht gegen frühere Eigentümer, in deren Eigentümerschaft die Abrechnungsperiode fällt.

- 5 Ob 106/99w: Mängel einer Betriebskostenabrechnung sind in einem Verfahren zur Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht nach § 37 Abs 1 Z 11 MRG geltend zu machen und abzustellen, haben aber nicht zur Folge, dass der Vermieter eo ipso den Anspruch auf Abgeltung seines tatsächlichen Betriebskostenaufwandes durch die Mieter verliert.
- 5 Ob 2326/96d: **Die Abrechnung besteht in einer übersichtlichen Verzeichnung der Einnahmen und Ausgaben, deren Kontrolle durch die jeweilige Bezeichnung der zugehörigen Belege ermöglicht wird. Sie muss für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar sein.** Das hat bei der Pauschalabrechnung daher so zu geschehen, dass sich Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen ihnen aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Kosten entstehen. Im Regelfall genügt daher die Auflistung der Ausgabenposten, die der Hauptmieter anhand der ihm zur Einsicht offerierten Belege überprüfen kann.
- 5 Ob 1045/92; 5 Ob 109/93; 5 Ob 41/94; 4 Ob 2326/96d; 5 Ob 162/97b: Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem **Zweck der Abrechnung, den Hauptmietern eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrages die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten**, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat.
- **Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht. Die Einsichtgewährung in die Belege vermag eine entsprechende Abrechnung nicht zu ersetzen.**

### Belegeinsicht

- Die Einsichtgewährung in die Belege muss nicht im Hause stattfinden.

- 5 Ob 98/92: Der Vermieter hat dem Mieter Einsicht in die Belege zu geben. Der Mieter hat auf Verlangen einen angemessenen Kostenvorschuss für die Belegkopien zu leisten. Er darf Abrechnungen und Belege vom Auflageort nicht entfernen.
- 5 Ob 106/99w: Der Vermieter kann im Fall der Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten seiner Pflicht, dem Mieter Einsicht in die Belege zu gewähren, auch dadurch nachkommen, dass er ihn die auf Datenträgern archivierten Urkunden einsehen lässt und/oder sie ihm, wenn gewünscht, ausdruckt bzw auf andere Weise kopiert.
- 5 Ob 149/99: **Verweigert der Vermieter trotz ansonsten ordnungsgemäßer Erfüllung der Abrechnungsverpflichtung die Erfüllung der Nebenverpflichtung, Abschriften anfertigen zu lassen, hat er die Abrechnungspflicht nicht vollständig erfüllt.**
- 5 Ob 114/95 Das Recht des Mieters, auf seine Kosten Ablichtungen von Abrechnungen oder Belegen herstellen zu lassen, stellt einen essenziellen Bestandteil der Abrechnungspflicht des Vermieters dar und wird daher vom Auftrag auf Legung der Abrechnung und Gewährung von Einsicht in die Belege umfasst. Die Ordnungsstrafe ist auch dann zu verhängen, wenn zwar Einsicht gewährt, die Anfertigung von Kopien aber verweigert wird.
- Werden Belege betreffend die eine oder andere Betriebskostenposition nicht vorgelegt, so werden diese gegenüber dem Mieter nicht fällig.
- 5 Ob 149/99v: Ein Recht des Mieters zur Mitnahme von Originalbelegen zwecks Herstellung von Kopien in einer Kopieranstalt besteht nicht. Der Mieter muss im zeitlichen Zusammenhang um Herstellung von Kopien ersuchen. Wird daher ein solches Begehren aus Anlass der Vorlage der Abrechnung und der Belege nicht gestellt, ist die Abrechnungsverpflichtung erfüllt.
- 5 Ob 281/99f: **Der zeitliche Zusammenhang ist jedenfalls noch gewahrt, wenn der Mieter die Herstellung der Kopien der Betriebskostenabrechnung bzw von dazugehörigen Belegen binnen sechs Monaten nach gehöriger Auflage verlangt. Im Falle einer frühzeitigen Auflage der Abrechnung (hier: im Jänner und Februar des Folgejahres) bleibt dem Mieter bis Jahresende (bis zum Ablauf des neuen Verrechnungszeitraums) Zeit, seinen Anspruch auf Ausfolgung von Kopien geltend zu machen; für weiter zurückliegende Zeiträume ist der Anspruch erloschen (5 Ob 324/99d); diese Grundsätze gelten auch für die vom Vermieter zu gewährende Einsicht in Originalbelege (5 Ob 161/00p).**

## Präklusion und Verjährung

- 5 Ob 419/97x: **Die Betriebskosten sind bei der Jahrespauschalverrechnung innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres durch Legung, allenfalls Ergänzung der Abrechnung ordnungsgemäß geltend zu machen.**
- 5 Ob 131/99x: Innerhalb des zwölfmonatigen Zeitraumes in § 21 Abs 3 MRG steht dem Vermieter die Möglichkeit einer Korrektur bzw Ergänzung der bereits vorher (spätestens zum 30. 6.) zu legenden Abrechnung offen. Das heißt nichts anderes, als **dass der Vermieter bei der Jahrespauschalverrechnung von Bewirtschaftungskosten zwölf Monate ab Ablauf des Jahres der Fälligkeit der ihm vorgeschriebenen Beträge Zeit hat, um den Nachweis zu erbringen, die Kosten auch tatsächlich aufgewendet zu haben.**
- Die Bewirtschaftungskosten sind also, wenn der Vermieter von der Möglichkeit der Jahrespauschalverrechnung Gebrauch gemacht hat, innerhalb der Frist von einem Jahr ab Ende des Verrechnungsjahres – dh innerhalb einer halbjährigen „Nachfrist“ ab „Fälligkeitstermin“ für die Abrechnung – durch Legung, allenfalls Ergänzung der Abrechnung ordnungsgemäß geltend zu machen. **Diese Frist ist eine Präklusionsfrist; wird sie versäumt, erlischt das Recht der Einforderung bzw Überwälzung.**
- **Gemäß § 21 Abs 3, 4. Satz MRG beginnt in den Fällen einer Jahrespauschalverrechnung die einjährige Frist zur Geltendmachung der Betriebskosten mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Betriebskosten gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Mit Normierung dieser Frist wird gleichzeitig dem Vermieter, der bis zum 30. 6. des folgenden Kalenderjahres seine Abrechnung zu legen hat, über den 30. 6. hinaus eine halbjährige Nachfrist für die Abrechnung gewährt.**  
Werden diese Bewirtschaftungskosten nicht innerhalb der Jahresfrist ab dem Ende des Verrechnungsjahres durch Legung oder Ergänzung einer Abrechnung ordnungsgemäß geltend gemacht, so tritt Präklusion ein. Es kann insoweit keine Nachforderung gegenüber den Mietern erfolgen.
- **Für die rechtzeitige Geltendmachung von Betriebskosten genügt eine Aufstellung der Positionen samt Belegen, die der Vermieter überwälzen will.** Hingegen ist es kein Erfordernis, dass die Abrechnung auch richtig sein muss, also nur solche Beträge enthält, die auch Betriebskosten sind, und überdies dem gesetzlichen Schlüssel entspricht.

- 5 Ob 166/06g. In die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind jene Beträge aufzunehmen, die dem Vermieter gegenüber im Lauf des Kalenderjahres fällig wurden. Das gilt auch dann, wenn das Jahr der Fälligkeit und das Jahr der Zahlung auseinanderfallen. Maßgeblich dafür, ob eine den Bewirtschaftungskosten des Hauses zuzurechnende Kostenbelastung des Vermieters in die Jahrespauschalverrechnung für ein bestimmtes Jahr gehört, ist daher immer die Fälligkeit der vom Vermieter zu erfüllenden Forderung. Davon zu unterscheiden ist, dass der Bestandgeber verpflichtet ist, die tatsächliche Zahlung von Betriebskosten in der jeweiligen Betriebskostenabrechnung nachzuweisen, sogar – auf Verlangen – Ablichtungen der Belege über die tatsächliche Bezahlung den Mietern zu übergeben. Dafür hat der Gesetzgeber dem Vermieter in § 21 Abs 3 MRG eine Frist von zwölf Monaten ab Ablauf des Verrechnungsjahres gesetzt. Auch wenn es im Ergebnis zutrifft, dass eine wirksame Überwälzung von Bewirtschaftungskosten an die Mieter nicht nur die Fälligkeit der Kosten dem Vermieter gegenüber voraussetzt, sondern auch, dass der Vermieter sie tatsächlich aufgewendet hat, vermag dies nichts daran zu ändern, dass die Fälligkeit der Kosten maßgeblich dafür ist, welchem Abrechnungszeitraum Bewirtschaftungskosten zuzuordnen sind. Daran ändert auch ein Einziehungsauftrag an die Versicherung nichts (hier hat die Versicherung die im Dezember fällige Prämie erst im folgenden Jänner abgebucht).
- 6 Ob 146/00i: **Die Betriebskosten verjähren als ein Teil des gesetzlichen Mietzinses gemäß § 1486 Z 4 ABGB in drei Jahren. Der Vermieter kann sie innerhalb dieser Frist einklagen, wenn er sie innerhalb der Präklusivfrist des § 21 Abs 3 und 4 MRG abgerechnet hatte.**  
**Für die rechtzeitige Geltendmachung der Betriebskosten iSd § 21 Abs 3 und 4 MRG, also für die Verhinderung durch Eintritt der Präklusion, genügt eine Aufstellung der Ausgabeposten, die der Vermieter verrechnen will, samt den Belegen;** wird die ordnungsgemäße Abrechnung nicht bestritten, so ist die Verjährung nur nach den Vorschriften des ABGB zu beurteilen; der Beginn der Verjährungsfrist ist grundsätzlich an die objektive Möglichkeit der Rechtsausübung geknüpft; die Verjährungsfrist beginnt daher erst zu laufen, sobald der Geltendmachung des Anspruchs kein rechtliches Hindernis entgegensteht. Der Vermieter kann seine Ansprüche auf Zahlung der Heizkosten den zahlungspflichtigen Mietern gegenüber erst geltend machen, wenn er selbst zur Bezahlung der Kosten aufgefordert wird. Zuvor

besteht keine „offene Heizkostenrechnung“, die der Vermieter an die Mieter überwälzen könnte; erst ab Kenntnis der Heizkostenforderung beginnt die Verjährungsfrist zu laufen. Der Vermieter ist nicht gehalten, das Energieversorgungsunternehmen auf Rechnungslegung zu drängen (2 Ob 40/97i).

### **Betriebskosten bei Gemeinschaftsanlagen**

- **Das Wesen einer Gemeinschaftslage ist, dass sie von allen Mietern benützt werden kann; besteht kein Benützungsrecht oder ist dieses faktisch inhaltsleer, so besteht grundsätzlich keine Verpflichtung einer Beitragsleistung;** etwas anderes gilt nur bei Grünflächen, denn diese setzen nicht voraus, dass allen Mietern auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung daran „Benützungsrechte“ zustehen; anderes würde nur dann gelten, wenn die Benützung der Grünanlage einzelnen Mietern (oder auch dem Vermieter) vorbehalten bliebe.
- **Lässt ein Vermieter einen Lift auf eigene Kosten errichten, so besteht kein Anspruch des Mieters auf Benützung dieser Anlage; dann handelt es sich aber auch um keine Gemeinschaftsanlage.**
- 5 Ob 2157/96h: Vereinbart der Vermieter mit einem Teil der Mieter, dass zur Benützung einer Liftanlage nur die an dieser Vereinbarung beteiligten und mit den Errichtungskosten belasteten Mieter berechtigt sind, fehlt der Liftanlage wegen der vertraglichen Sondernutzung bloß eines Teiles der Mieter der Charakter einer Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG.
- 5 Ob 122/01d: **Kinderspielräume**, die allen Kindern der Anlage zur Verfügung stehen und in denen eine entgeltliche Betreuung durchgeführt wird, wobei hier auch anlagenfremde Kinder betreut werden, sind jedenfalls dann keine Anlagen im Sinn des § 24 MRG, wenn eine geschlossene Gruppe die Benützung in Anspruch nimmt, diese Sondernutzung die Benützung der Räumlichkeiten vom Vertragsabschluss mit entgeltlichen Kinderbetreuungsunternehmen abhängig macht und während der Zeit der Kinderbetreuung (täglich bis 13.00 Uhr) andere Personen, die nicht dieser Kinderbetreuungsgemeinschaft angehören, die Räume nicht benützen können und auch danach, also ab 13.00 Uhr, keine allgemeine Zugänglichkeit dieser Räume mehr besteht.
- 5 Ob 15/93: Ob den Mietern das Recht zusteht, die Grünflächen zu betreten und sie – gleich einem eigenen Garten – für Erholungs- oder gar Ertragszwecke zu nutzen, ist nicht entscheidend, da der **Nutzen**

**einer Grünfläche** auch darin bestehen kann, dass sie den Mietern die Annehmlichkeiten einer gefälligen Umgebung, einer schöneren Aussicht oder besseren Luft verschafft. Es handelt sich eben um eine Gemeinschaftseinrichtung besonderer Art, bei der es idR weder notwendig noch üblich ist, besondere Vereinbarungen über die Benützung zu treffen.

- MietSlg 45.324: Nur jene Mieter, die ein Recht zur Benützung einer Gemeinschaftsanlage haben und die überdies eine nicht bloß theoretische, sondern eine nach objektiven Kriterien zu beurteilende vernünftige faktische Möglichkeit haben, den Lift zu benützen, sind an den Gesamtkosten des Liftbetriebes zu beteiligen.
- 5 Ob 58/98k: Maßgeblich ist die objektive Benützungsmöglichkeit, ein **freiwilliger Verzicht auf die Mitbenützung** befreit den Mieter nicht.
- 5 Ob 328/98s: Wenn ein Mitbenützungsrecht inhaltsleer ist, dann ist der Mieter zur Beteiligung an den Betriebskosten der Gemeinschaftsanlagen nicht verpflichtet. Befindet sich der Lift in einem Trakt des Hauses, den der Mieter nicht benützt, liegt keine Kostentragungspflicht vor.
- Eine Gegensprechanlage ist eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wenn es allen Mietern freisteht, sie unter Beteiligung an den Kosten des Betriebes zu benützen.
- Reparaturarbeiten, mögen sie auch nur klein sein, öfter wiederkehren und keine längere Betriebsunterbrechung erfordern, sind Erhaltungskosten gemäß § 3 MRG und nicht § 24 Abs 1 MRG zu unterstellen.
- **Unter die Gesamtkosten des Betriebes fallen neben den Verbrauchskosten auch die Wartungskosten und Kosten für Kontrolle und Service.**
- **Alle Leistungen eines Wartungsvertrages, die über die reinen Kosten des Betriebes (zB Kosten für Betriebsstoffe, Schmierung, Reinigung und Überprüfung) hinausgehen, also auch für noch so kleine Reparaturarbeiten, sind keine auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten eines Aufzuges.**
- Zu den Aufgaben eines Aufzugswärters zählt nicht die Reparatur des Aufzuges, sondern die Vornahme regelmäßiger Kontrollen und die Befreiung von Personen aus einem Aufzug im Störfall. Kosten für die Prüfung und Einweisung von Aufzugswärtern (samt Stempelgebühren und Drucksortenkosten) sind somit Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsanlage.
- 5 Ob 35/87: **Zum Wartungsbegriff zählen** Reinigen und Schmieren sämtlicher beweglicher Teile und der Führungsschienen, Reinigung

der Aufzugsmaschine und der elektrischen Schaltgeräte, Reinigung des Fahrdachstuhles und der Schachtgrube, wenn notwendig Ergänzen von Öl und Fett in der Aufzugsmaschine und allen übrigen Lagerstellen, Überprüfen und Nachstellen der Triebwerksbremse, sämtlicher Kontakte an den Schützen und Relais der elektrischen Steuerapparate, sämtlicher Schalter im Schacht, Überprüfen und Nachstellen der Verriegelungsschlösser an den Schachttüren, Überprüfen der Trag- und Reglerseile sowie Überprüfen und Nachstellen des Kabinenbodens, **nicht jedoch** Erhaltungsarbeiten wie Erneuerung eines Gleichrichters und eines Zeitrelais, Umbau eines undichten Dämpfers auf einen Federdämpfer, Einstellung des Türkontaktes, Neubelegung der Bremsbacken, Austausch der Lager im Getriebe, Abdichtung des alten Getriebes, Behebung einer Störung am Münzautomaten, Erneuerung eines Gleichrichters nach einem Kurzschluss, Behebung eines Kurzschlusses am Münzautomaten, Reparatur des Schlosszylinders des Münzautomaten, Reparatur des Türkontakts im Erdgeschoß, Behebung einer Störung des Münzautomaten, Einstellung des Gegenschlosses im Erdgeschoß, Ausrichten der Erdgeschoßtür, Behebung eines Kurzschlusses in der Schachtleitung, Erneuerung einer Bremscheibe und einer Kupplungsscheibe sowie Demontage einer Bremscheibe, die im Werk repariert werden muss, und deren Wiederanbringung.

- Bei einer größeren Grünfläche (hier: 2700 m<sup>2</sup>), bei der es auch auf gärtnerische Kenntnisse ankommt, kann der Vermieter ein Gärtnereunternehmen beiziehen und diese Kosten überwälzen. Ganz allgemein gelten auch im Bereich des § 24 MRG das Kriterium der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, und das Kriterium, ob sich die Kosten im Rahmen des ortsüblichen Preisniveaus bewegen.
- Wird ein Garten durch Bauführung zerstört, haben die Kosten der Wiederherstellung nichts mit der regelmäßigen Gartenpflege zu tun.
- 5 Ob 2091/96b: Besondere Aufwendungen iSd § 24 MRG sind inhaltlich Betriebsaufwand. Hingegen sind die Kosten der Anschaffung neuer Gartengeräte keine Kosten des „Betriebes“.

# ANHANG

## Musterantrag zur Bestreitung einer Betriebskostenabrechnung

An die (das) Ort, am .....  
Schlichtungsstelle (Bezirksgericht)

.....

..... Ort

Antragsteller:	Mieter des Hauses (Adresse) ..... Top Nr. .... Name .....
	Top Nr. .... Name .....
	Top Nr. .... Name .....
	Top Nr. .... Name .....
	Top Nr. .... Name .....
	Top Nr. .... Name .....

(evtl.) vertreten durch:	Mieterorganisation, Rechtsanwalt, etc.
Antragsgegner:	Hauseigentümer, Wohnadresse
(evtl.) vertreten durch:	Hausverwaltung, Rechtsanwalt

### ANTRAG

gemäß der §§ 15, 17, 21, 22, 23, 24 in Verbindung mit § 37 MRG  
3-fach  
(evtl.) Vollmacht vom

Ich (Wir) Antragsteller(in) bin (sind) Mieter(in) in dem der Gegenseite gehörigen Haus in .....  
Von der seitens der Antragsgegner erstellten Betriebskostenabrechnung für den Verrechnungszeitraum .... werden nachstehende Positionen bestritten:

*Hier sind die Posten der Betriebskostenabrechnung mit Bezeichnung und Beträgen anzuführen, die entweder dem Grunde nach (z. B. Reparatur- und Erhaltungsarbeiten) oder der Höhe nach (z. B. überhöhtes Verwaltungshonorar) bestritten werden. Weiters ist eine Begründung für die Bestreitung anzugeben.*

Ich (Wir) stelle(n) daher den

### **ANTRAG,**

die Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) möge entscheiden, welche der angeführten Positionen zu Unrecht in der Betriebskostenabrechnung verrechnet wurden und um welchen Betrag die Hausinhabung durch die Einhebung der oben angeführten Beträge das gesetzlich zulässige Zinssausmaß überschritten hat.

Weiters wolle die Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) der Hausinhabung gemäß § 37 Abs 4 MRG auftragen, den festgestellten Überschreibungsbetrag samt 10% USt. und 4% Zinsen binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zurückzuzahlen.

.....  
Der (Die) Antragsteller

## Musterantrag zur Erzwingung der Legung einer Betriebskostenabrechnung

An die (das)  
Schlichtungsstelle (Bezirksgericht)

Ort, am .....

.....

..... Ort

Antragsteller:

Mieter des Hauses (Adresse)

.....

Top Nr. .... Name .....

(evtl.) vertreten durch:

Mieterorganisation, Rechtsanwalt,  
etc

Antragsgegner:

Hauseigentümer, Wohnadresse

(evtl.) vertreten durch:

Hausverwaltung, Rechtsanwalt

### ANTRAG

gemäß des § 21 Abs 3 und 5 in Verbindung mit § 37 MRG

3-fach

(evtl.) Vollmacht vom

Ich (Wir) Antragsteller bin (sind) Mieter(in) in dem der Gegenseite gehörigen Haus in .....

Die Hausinhabung ist ihrer gesetzlichen Verpflichtung, den Mietern Einsicht in die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr .... sowie in die zugehörigen Belege zu gewähren, nicht nachgekommen. Es wurde keine Abrechnung beim Hausbesorger oder an einer sonst geeigneten Stelle im Haus aufgelegt.

Ich (Wir) stelle(n) daher den

**ANTRAG,**

die Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) wolle den (die) Antragsgegner zur Vorlage einer den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr .... sowie Einsichtgewährung in die dazugehörigen Belege verhalten.

Für den Fall, dass sich die Gegenseite auch bei der mündlichen Verhandlung vor der Gemeinde weigert, die beantragten Abrechnungen zu legen, bzw die Einsicht in die Belege zu gewähren, oder der Antragsgegner nicht zur Verhandlung erscheint, beantragen wir unter Androhung einer Ordnungsstrafe von € 2.000,- aufzutragen, binnen einer angemessenen Frist, die oben angeführte Abrechnung zu legen und die Einsicht in die Belege in geeigneter Weise zu gewähren.

.....  
Der (Die) Antragsteller

Unter den im Heizkostenabrechnungsgesetz genannten Voraussetzungen ist nunmehr auch möglich, die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Heizkostenabrechnung vor der Schlichtungsstelle (Bezirksgericht) zu beantragen.

### **Schlichtungsstellen der Stadt Innsbruck:**

Maria-Theresien-Straße 18, 6010 Innsbruck  
Telefon: 0512/5360-8836 bzw. 8838  
Email: [post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at](mailto:post.wohnungsservice@innsbruck.gv.at)

## **Beratungsstellen**

### **Mieterschutzverband:**

Müllerstraße 27, 1. Stock; 6020 Innsbruck  
Telefon 0512/574035 und 0512/935876  
[www.mieterschutzverband.at](http://www.mieterschutzverband.at)

### **Mietervereinigung:**

Adamgasse 9, 6020 Innsbruck, Telefon: 0512/582431  
Parteienverkehr: Mo-Fr 10.00-12.00 Uhr, Di 17.00-19.00 Uhr  
[www.mietervereinigung.at](http://www.mietervereinigung.at)

### **Tiroler Verein der Mieter und Wohnungseigentümer:**

Adamgasse 7, 6020 Innsbruck, Telefon: 0512/577757

Unentgeltliche Rechtsauskunft erhält man auch bei den **Bezirksgerichten** am „Amtstag“. Dies ist (meist) ein (Halb-)Tag in der Woche, an dem Richter oder juristisch geschulte Personen für Rechtsauskünfte zur Verfügung stehen.



---

Impressum  
Medieninhaber und Verleger:  
Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol  
Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck  
Verfasser: AK Wien  
Überarbeitet von: Mag. Markus Kröll

Stand: Jänner 2023

**Arbeiterkammer Tirol****Maximilianstraße 7, 6020 Innsbruck****[www.ak-tirol.com](http://www.ak-tirol.com)****[info@ak-tirol.com](mailto:info@ak-tirol.com)**

AK Tirol in den Bezirken:

**Imst**, Rathausstraße 1, 6460 Imst**Kitzbühel**, Rennfeld 13, 6370 Kitzbühel**Kufstein**, Arkadenplatz 2, 6330 Kufstein**und Wörgl**, Bahnhofplatz 6, 6300 Wörgl**Landeck**, Malsersstraße 11, 6500 Landeck**Osttirol / Lienz**, Beda-Weber-Gasse 22, 9900 Lienz**Reutte**, Mühler Straße 22, 6600 Reutte**Schwaz**, Münchner Straße 20, 6130 Schwaz**Telfs**, Moritzenstraße 1, 6410 Telfs

AK Servicenummer:

**Tel. 0800/22 55 22****WIR  
SIND FÜR  
SIE DA!**