



BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

HILFESTELLUNG ZUR
KONTROLLE UND ÜBERPRÜFUNG

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Über hohe Betriebskosten muss man sich nicht nur ärgern – man kann sie auch überprüfen. Spätestens wenn bei der jährlichen Abrechnung eine saftige Nachzahlung aufscheint, stellt sich für Wohnungseigentümer und Mieter die Frage: Welche Rechte habe ich zur Kontrolle und Überprüfung?

RECHNUNGSLEGUNGSPFLICHT

Wohnungseigentümer wie Mieter haben Anspruch auf Rechnungslegung und Einsicht in die Belege, um kontrollieren zu können, ob es für die angegebenen Positionen auch Rechnungen gibt.

Die Abrechnung des Wohnungseigentumsverwalters gegenüber dem Wohnungseigentümer muss ordentlich und richtig sein. Diese Abrechnung muss genauer sein, als diejenige des Vermieters gegenüber dem Mieter. Wohnungseigentümer sollten auch die (Bank)Kontoauszüge des Rücklagenkontos bzw. des Kontos für die laufenden Kosten bei der Kontrolle der Jahresabrechnung einsehen.

Vermieter müssen so abrechnen, dass sich Hauptmieter ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen aus der Gegenüberstellung der bezahlten Pauschalraten und den effektiv aufgelaufenen Betriebskosten entstanden sind. Die Abrechnung muss übersichtlich sein und eine Auflistung der Ausgabenposten enthalten.

ZEITPUNKT

Die Abrechnung muss grundsätzlich bis spätestens 30. Juni des Folgejahres gelegt werden.

Die monatlichen Pauschalbeträge können der jeweils letzten Abrechnung angepasst werden, wobei eine Erhöhung bei Genossenschaftswohnungen und unter das Mietrechtsgesetz fallende Wohnungen maximal 10 % betragen darf.

ACHTUNG: Mieter von gemeinnützigen Bauvereinigungen müssen innerhalb von sechs Monaten ab Rechnungslegung begründete Einwendungen erheben, ansonsten gilt die Abrechnung als geprüft und anerkannt.

WAS SIND BETRIEBSKOSTEN?

Zu den Betriebskosten, die an die Mieter und Wohnungseigentümer weiterverrechnet werden können, gehören folgende Ausgaben:

- ❖ Wasserkosten
- ❖ Abwasserkosten (Kanal)
- ❖ Rauchfangkehrung
- ❖ Unratabfuhr
- ❖ Schädlingsbekämpfung
- ❖ Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Stiegenhaus- und Hofbeleuchtung)
- ❖ angemessene Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung; Versicherungen gegen andere Schäden nur dann, wenn die Mehrheit der Mieter, berechnet nach der Anzahl der Mietgegenstände, dem Abschluss der Versicherung, Erneuerung oder Änderung eines solchen Versicherungsvertrages zugestimmt hat)
- ❖ Verwaltungskosten
- ❖ angemessene Kosten der Hausbetreuung/Hausbesorgerkosten
- ❖ öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer)
- ❖ besondere Aufwendungen für Gemeinschaftsanla-

gen (z.B. Liftkosten, Gemeinschaftswaschküchen, etc.) und Grünanlagen; Energiekosten von Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Waschküchen) können durch Münzautomaten (oder sonst in pauschalierter Form) eingehoben werden

Beim Wohnungseigentum können in der Jahresabrechnung weitere Kosten verrechnet werden, weil Eigentümer die gesamten laufenden Aufwendungen für die Liegenschaft anteilig zu tragen haben.

VERWALTUNGSKOSTEN

Für gemeinnützige Bauvereinigungen gibt es bis 4/2007 mittels Verordnung festgelegte Sätze; die Verwaltungskostensätze für 2008 ergeben sich aus einer Selbstberechnung des Verbandes (jeweils netto/Jahr):

	ab 1.4.2008	ab 1.4.2009
Wohnungseigentum	€ 235,20	€ 242,20
Miete	€ 189,60	€ 195,60

Bei Mietwohnungen, die ganz unter den Schutz des Mietrechtsgesetzes fallen, betragen die Verwaltungskosten ab 01.09.2008 € 3,08 pro m² netto.

Ansonsten gelten für Miet- und Eigentumswohnungen keine Höchstsätze, sondern können Vereinbarungen über die Höhe des jeweiligen Verwaltungshonorars getroffen werden.

EINSICHT IN DIE BELEGSAMMLUNG

Der erste Schritt bei der Überprüfung der Jahresabrechnung ist die Einsicht in die Belege, auf deren Basis die Abrechnung erstellt wurde. Von diesem Recht auf Belegeinsicht sollten Sie jedenfalls Gebrauch machen, um die übermittelte Abrechnung zu kontrollieren. Die Belege müssen an geeigneter Stelle aufgelegt werden. Die Einsichtnahme muss daher zumindest in den Räumen der Hausverwaltung zu den normalen Öffnungszeiten

möglich sein. Auf Verlangen müssen gegen Kostenersatz Kopien der Belege ausgehändigt werden. Wenn auf Grund moderner EDV-Technik manche Vermieter bzw. die Hausverwaltung Belege nur mehr auf Datenträgern haben, muss eine Einsichtnahme in den Ausdruck der Belege kostenlos möglich sein. Daher müssen für die eigentliche Belegeinsicht solcher auf Datenträger gespeicherter Belege, Ausdrucke auf Papier zur Einsicht kostenlos hergestellt werden. Gewünschte Kopien solcher Belege sind aber wiederum kostenpflichtig.

KOSTENSCHLÜSSEL

Die Aufteilung der Betriebskosten bzw. Aufwendungen auf die Liegenschaft erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Beim Wohnungseigentum ist die Aufteilung nach dem Verhältnis der Eigentumsanteile der Wohnungseigentümer der Liegenschaft vorzunehmen. Eine andere Aufteilung (z.B. nach Nutzfläche) kann durch eine einstimmige schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder nach einer gerichtlichen Entscheidung vorgenommen werden.

Jeder Wohnungseigentümer kann die Festlegung einer anderen Abrechnungseinheit als die der Liegenschaft verlangen, wenn auf dem Grundstück mehr als 50 Wohnungen bzw. Geschäfte oder gesondert abzurechnende Anlagen (z.B. Waschküchen, Lifte, etc.) vorhanden sind. Eine solche Festlegung einer anderen Abrechnungseinheit kann auch mit der Festlegung einer anderen Abstimmungseinheit verbunden werden.

Bei der Miete erfolgt die Aufteilung der Betriebskosten nach der Nutzfläche. Eine Abweichung davon ist nur bei schriftlicher Vereinbarung aller Mieter mit dem Vermieter möglich.

Bei der Miete von Genossenschaftswohnungen kann eine Aufteilung der Betriebskosten nach Nutzwert vorgenommen werden, wenn eine solche Nutzwertermittlung durchgeführt worden ist.

Eine Mehrheit von zwei Drittel der Mieter kann mit dem Vermieter schriftlich vereinbaren, dass einzelne verbrauchsabhängige Aufwendungen entsprechend dem gemessenen und abgelesenen Verbrauch aufgeteilt werden. Eine solche Vereinbarung ist in der Praxis vor allem für den Kaltwasserverbrauch von Bedeutung. Durch eine solche schriftliche Vereinbarung wird eine dem Verbrauch entsprechende und damit gerechtere Kostenverteilung bewirkt.

Im Wohnungseigentum kann diese Änderung der Aufteilung einzelner verbrauchsabhängiger Aufwendungen (z.B. Kaltwasser) ebenfalls von einer Zweidrittel-Mehrheit der Wohnungseigentümer festgelegt werden.

TIPPS FÜR WOHNUNGSEIGENTÜMER

Breits vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie sich nach allfälligen besonderen Aufteilungsregelungen hinsichtlich der Betriebs- und sonstigen Nebenkosten erkundigen. Es ist in jedem Fall sinnvoll, sich die notwendigen Informationen von der Hausverwaltung und aus dem Grundbuch zu holen, denn ein abweichender Verteilungsschlüssel der Betriebskosten kann grundbücherlich angemerkt sein.

TIPPS FÜR MIETER

Achten Sie schon bei der Unterfertigung des Mietvertrages darauf, dass eine möglichst genaue Regelung der Betriebskosten getroffen wird, um spätere Probleme zu vermeiden und die laufende monatliche Gesamtbelastung realistisch einschätzen zu können.

Wenn es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, dann lassen Sie sich am besten schon im Mietvertrag das dem Wohnungseigentümer zustehende Recht auf Belegeinsicht abtreten.

VORGANGSWEISE

Wir empfehlen Ihnen, die einzelnen Positionen der Abrechnung vorerst durch einen Vergleich mit der Abrechnung des Vorjahres bzw. der Vorjahre zu überprüfen. Auffällige Änderungen bei einzelnen Positionen gegenüber den Vorjahresabrechnungen können Sie dann gezielt durch Einsichtnahme in die Belege kontrollieren.

Wenn die Abrechnung unvollständig oder sonst mangelhaft ist, sollten Sie die Hausverwaltung oder den Vermieter zur Verbesserung der Abrechnung innerhalb einer Frist von z.B. zwei Wochen schriftlich auffordern. Wenn Ihrer Forderung nicht entsprochen wird, besteht die Möglichkeit, den Anspruch gerichtlich durchzusetzen.

Nähere Informationen erhalten Sie gerne in unserer Wohn- und Mietrechtsberatung zu den folgenden Zeiten:

jeden Montag, von 16 bis 18 Uhr
jeden Mittwoch, von 17 bis 19 Uhr,
jeden Donnerstag, von 17 bis 19 Uhr,
im

AK-BERATUNGSZENTRUM

5020 Salzburg
Markus-Sittikus-Straße 10
Telefon 0662-8687-103

Internet:

konsumentenschutz@ak-salzburg.at
www.ak-salzburg.at



Werte Wohnungsmieter und -eigentümer

Die Preise für Lebensmittel und Energie steigen, die Steuer frisst vielen Arbeitnehmern die Einkommenszuwächse weg, und Wohnen ist in Salzburg traditionell eher teuer. Umso wichtiger ist es, bei unvermeidlichen Ausgaben auf die Korrektheit zu schauen – wie bei den Betriebskosten.

Die Abrechnungen sind für den Laien oft schwer zu durchschauen, einzelne Posten erscheinen unerklärlich hoch, Vorschreibungen oder Nachzahlungen machen stutzig: Hier hilft die Konsumentenberatung der AK-Salzburg den Mietern und Wohnungseigentümern, Licht ins Betriebskosten-Dunkel zu bringen, und wenn Forderungen tatsächlich ungerechtfertigt sind, bekommen die Betroffenen ihr Geld zurück. Mit diesem Service brachte die AK- Wohnungseigentum- und Mietrechtsberatung immerhin rund 135.000 Euro im letzten Jahr zurück.

Ihr

Siegfried Pichler
AK-Präsident