

Fragen zur Abrechnung

1. Abrechnungszeitraum:

Wann müssen die Betriebskosten vom Vermieter abgerechnet werden?

Gemäß Mietrechtsgesetz müssen die Betriebskosten spätestens bis zum 30. Juni des Folgejahres gegenüber der Mieterschaft abgerechnet werden.

2. Betriebskosten:

Was ist in den Betriebskosten enthalten?

Die Betriebskosten sind in § 21 MRG erschöpfend aufgezählt. Es sind dies die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

- die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung
- die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a MRG (Aufteilung nach Verbrauchsanteilen)
- die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung

Beleuchtung und Versicherung für die Immobilie

- die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen
- die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden
- die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben
-

Verwaltung und Hausbetreuung

- die im § 22 MRG bestimmten Auslagen für die Verwaltung
- die im § 23 f bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung

3. Betriebskosten für leerstehende Wohnungen: Wer zahlt die Betriebskosten für leerstehende Wohnungen?

Die durch Leerstehung anfallenden Kosten dürfen keinesfalls auf die übrigen Mieter umgewälzt werden.

4. Einsicht in Unterlagen: Wie erhalte ich Einsicht in die Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung?

Als Mieter haben Sie Anspruch darauf, in die Belege der Betriebskostenabrechnung Einsicht zu nehmen.

Diese erfolgt nach Terminvereinbarung mit dem Betriebskostenbuchhalter oder dem Objektmanager in den Räumen der Hausverwaltung. Auf Verlangen des Mieters sind von den eingesehenen Belegen auf seine Kosten Ablichtungen zur Verfügung zu stellen.

Werden nicht binnen 6 Monate ab Aussendung begründete Einwendungen erhoben, gilt die Jahresabrechnung als endgültig geprüft und anerkannt.

5. Guthaben: Wie komme ich zu meinem Guthaben aus der Jahresabrechnung?

Wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wurde, wird das Guthaben beim nächsten Einzug automatisch berücksichtigt. Wird die monatliche Zahlung mit Erlagschein oder Online-Banking geleistet, kann das Guthaben bei der nächsten Zahlung entweder selbst in Abzug gebracht werden oder eine Rücküberweisung eingeleitet werden. Für letzteres bitte schriftlich oder telefonisch Ihre Bankverbindung bekanntgeben!

Wurde das Mietverhältnis bereits beendet, wird ein Guthaben nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes an den aktuellen Mieter ausbezahlt. Auch hätte dieser einen allfälligen Rückstand zu tragen.

6. Heiz- und Warmwasserkosten: Warum haben gleich große Wohnungen unterschiedliche Heiz- und Warmwasserkosten?

Die Heiz- und Warmwasserkosten hängen wesentlich vom persönlichen Verbrauch ab, die gesondert ermittelt werden.

7. Kaminkehrerkosten: Warum werden Kaminkehrerkosten verrechnet?

Vor allem in älteren Wohnhausanlagen werden die Wohnungen mit unterschiedlichen Systemen beheizt bzw. werden die vorhandenen Kaminanschlüsse teilweise von den Bewohnern nicht mehr benützt.

Kamine zählen aber zum allgemeinen Teil eines Hauses und die Kosten dafür sind nach Mietrechtsgesetz auf alle Mieter aufzuteilen.

Nicht mehr benötigte Anschlüsse sollten daher unbedingt dem Vermieter mitgeteilt werden.

8. Steuersätze:

Warum gibt es unterschiedliche Steuersätze in der Abrechnung?

Kosten für Tiefgaragen, Abstell- oder Unterstellplätze sind in der Jahresabrechnung immer getrennt ausgewiesen, da diese im Gegensatz zu Wohnungen dem Normalsteuersatz von 20 Prozent unterliegen.

Gleiches gilt für die gemeinschaftliche Beheizung.