

Betriebskosten / Öffentliche Abgaben / Besondere Aufwendungen

Darlegung der gesetzlichen Bestimmungen über Betriebskosten öffentliche Abgaben und sonstige besondere Aufwendungen

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) hat sich der Mieter neben dem Hauptmietzins grundsätzlich an den Betriebskosten, den von der Liegenschaft zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für besondere Aufwendungen zu beteiligen. Für alle Mietobjekte, die unter die Vollaussnahme des MRG bzw. in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, bestehen diesbezüglich keine gesetzlichen Vorgaben.

Aufteilung der Kosten

- **Nutzflächenschlüssel**

Gemäß § 17 MRG bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) prinzipiell nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Gesamtnutzfläche. Dies jedoch nur soweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern ein anderer Aufteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde.

Bei der Verteilung der Kosten sind grundsätzlich alle vermietbaren Mietobjekte mit einzubeziehen. Lediglich objektiv unvermietbare Räumlichkeiten, bei denen nicht einmal ein Hauptmietzins erzielt werden kann, sowie die allgemeinen Teile des Hauses werden nicht berücksichtigt. Ob die Räume tatsächlich vermietet werden, spielt jedoch keine Rolle, sodass für leerstehende Objekte der Vermieter grundsätzlich die anfallenden Kosten übernehmen muss.

- **Verbrauchsabhängige Aufwendungen**

Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der jeweiligen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, kann durch schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und einer Mehrheit von mindestens zwei Drittel der Mieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen festgelegt werden. Bei Vorliegen einer solchen Vereinbarung hat jeder Mieter die Erfassung der Verbrauchsanteile zu dulden. Konnten Verbrauchsanteile nicht erfasst werden, so sind sie, sofern dies dem Stand der Technik entspricht, durch rechnerische Verfahren zu ermitteln. Die Nutzfläche, für die auf diese Weise die Verbrauchsanteile ermittelt werden, darf 20 % nicht übersteigen. Der Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, ist nach dem Nutzflächenschlüssel aufzuteilen. Der Vermieter kann für diese Aufwendungen eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode in der Dauer von zwölf Monaten vorsehen.

- **Nutzfläche**

Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, errechnet sich aus der gesamten Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Vorsicht:

Werden zu einer Geschäftsräumlichkeit zusätzlich Kellerräume mitvermietet, können in der Regel auch für diese Räumlichkeiten Betriebskosten und öffentliche Abgaben verrechnet werden. Beabsichtigt der Mieter jedoch gar nicht den Keller zu nutzen, sollte dies bereits bei Abschluss des Mietvertrages festgehalten werden.

Veränderungen der Nutzfläche auf Grund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietgegenstandes einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben bis zur Beendigung seines Mietverhältnisses unberücksichtigt.

Die Nutzfläche ist nach dem Naturmaß zu berechnen. Bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. Jänner 1985 erteilt wurde, ist sie

jedoch auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen, es sei denn, dass dies nicht möglich ist oder eine Abweichung vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als 3 % erwiesen wird.

Betriebskosten

Unter Betriebskosten gemäß MRG (§ 21 Abs 1), sind ausschließlich die nachstehenden Kosten zu verstehen:

- **Wasserkosten:**
Kosten der Versorgung des Hauses 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. Zu den Wasserkosten zählen zudem die Kanalbenutzungsgebühren.
- Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung
- Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Unratabfuhr und der Schädlingbekämpfung
- Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus
- Kosten der angemessenen Feuerversicherung
- Kosten einer angemessenen Haftpflichtversicherung
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden
- Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch oder Sturmschäden, soweit die Mehrheit der Hauptmieter (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer solchen Versicherung zugestimmt hat
- Auslagen für die Verwaltung der Liegenschaft in der Höhe des Betrags für die Ausstattungskategorie A je m²-Nutzfläche und Jahr, der auf 12 gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist
- Angemessene Aufwendungen für die Hausbetreuung: Gemäß MRG umfasst die Hausbetreuung 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.
Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien.
Erfolgt die Hausbetreuung durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer, ist der angemessene Werklohn zu tragen.
Erfolgt die Hausbetreuung durch den Vermieter selbst, können als Aufwendungen für die Hausbetreuung jene Beträge angesetzt werden, die bei Beschäftigung eines Dienstnehmers anfallen würden.

Öffentliche Abgaben

Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwältzt werden dürfen. Überwältzbar sind demnach z.B. die Grundsteuer und die aufgrund landesgesetzlicher Bestimmungen zu entrichtenden laufenden Abgaben, wie etwa die Gebrauchsabgabe des Landes Wien für die Inanspruchnahme öffentlichen Luftraumes ("Luftsteuer") oder in der Stadt Innsbruck die "Gehsteigabgabe". Nicht überwältzbar ist z.B. die Grundsteuer für einen von den Mietern nicht benützten Garten.

Arten der Betriebskostenverrechnung nach dem MRG

- **Pauschalverrechnung**

Zu jedem Zinstermin wird ein über das Kalenderjahr gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gebracht, der sich an der Höhe des Gesamtbetrags des Vorjahres orientiert, wobei bei einer zwischenzeitlichen Erhöhung der Betriebskosten oder öffentlichen Abgaben ein Zuschlag zum Vorjahresergebnis von maximal 10 % vorgenommen werden darf.

Die im Laufe eines Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind vom Vermieter spätestens zum 30. Juni des Folgejahres abzurechnen. Der Vermieter hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Ein allfälliger Überschussbetrag ist zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ein allfälliger Fehlbetrag ist vom Mieter zum übernächsten Zinstermin nachzuzahlen.

Der Vermieter hat Betriebskosten und öffentliche Abgaben innerhalb eines Jahres geltend zu machen. Die Frist zur Geltendmachung beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Kosten gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Es handelt sich dabei um eine sogenannte Präklusionsfrist. Das bedeutet, dass Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als 1 Jahr eingetreten ist, nicht mehr geltend gemacht werden können.

Für die rechtzeitige Geltendmachung genügt es, eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter als Betriebskosten und Abgaben verrechnen will, samt Belegen zu erstellen. Wurden die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf diese Weise geltend gemacht, können sie als Teil des gesetzlichen Mietzinses innerhalb der Verjährungsfrist von 3 Jahren gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Tipp:

Solange der Mieter die Abrechnung nicht überprüfen konnte, obwohl er das nachweislich gefordert hat, ist ein eventueller Nachzahlungsbetrag nicht fällig.

- **Einzelvorschreibung**

In diesem Fall kann der Vermieter die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zum 1. des jeweiligen Monats vorschreiben, die spätestens an diesem Tag fällig werden. Dem Mieter ist die Höhe wenigstens drei Tage im Vorhinein unter Vorlage der Rechnungsbelege nachzuweisen. Kosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

Kosten für besondere Aufwendungen

- **Gemeinschaftsanlagen**

Sofern der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit auf Grund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt ist, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses (Personenaufzug, Zentralheizung, Waschküche etc.) zu benützen, muss er ebenfalls einen Teil der anfallenden Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage mittragen. Die Aufteilung der Kosten erfolgt wie bei den Betriebskosten, dh nach dem Nutzflächenschlüssel, sofern nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart worden ist.

Vorsicht:

Zusätzlich muss der Mieter auch eine vernünftige, faktische Möglichkeit zur Benützung der jeweiligen Gemeinschaftsanlage haben (z.B. Lagermöglichkeit im Keller unabhängig davon, ob diese tatsächlich genutzt wird). Eine Vereinbarung über die Liftbenützung für Parterremieter ist hingegen in der Regel unwirksam und eine Weiterverrechnung der Kosten unzulässig.

Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (z.B. durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen. Bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sind primär die Verteilungsregelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes anzuwenden.

- **Grünanlagen**

Bei Grünanlagen handelt es sich um Gemeinschaftseinrichtungen besonderer Art, bei der es grundsätzlich nicht notwendig bzw. üblich ist, besondere Vereinbarungen über die Benützung zu treffen. Nur wenn das alleinige Nutzungsrecht einzelnen Mietern oder dem Vermieter vorbehalten ist, können die Kosten hierfür nicht den übrigen Mietern weiterverrechnet werden.

Stand: 01.10.2021