

Abrechnung der Betriebskosten

Fachkommentar von Carola Schößwender, Geschäftsführerin des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

Eine oft gestellte Frage: Was genau kann/darf an Betriebskosten verrechnet werden? Im Wesentlichen hängt dies von der mietrechtlichen Grundlage des Mietobjektes ab. Die richtige Zuordnung definiert die verrechnungswürdigen Betriebskosten.



Carola Schößwender

Teilanwendung MRG: Für Mietobjekte, die nach dem 8. Mai 1945 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurden, gilt gem. § 1 Abs. 2 Ziff. 4 der Teilanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz). Hier können – so vertraglich vereinbart – sämtliche Verbrauchskosten als Betriebskosten zur Zahlung an den Mieter übertragen werden. Nicht-Verbrauchskosten wie Rücklage/Instandhaltungs-, Sanierungs-, Reparatur-, Darlehenskosten und Kosten die Wohnungseigentümergeinschaft betreffend (z.B. Bankspesen) können dem Mieter nicht abgerechnet werden. Hier empfiehlt es sich, den Mietzins entsprechend anzupassen.

Dies alles gilt ebenfalls im Vollausbereich des MRG (z.B. Ein- und Zweiobjekthäuser).

Vollanwendung MRG: Für Mietobjekte, die vor dem 8. Mai 1945 oder danach, aber unter Zuhilfenahme des Wiederaufbaufonds bzw. der Wohnbauförderung 1968 neu errichtet wurden, gilt der Vollausbereich des MRG. In diesem Fall können nur die in den §§ 21-24 MRG aufgezählten Posten abgerechnet werden. Diese sind taxativ (also endgültig) aufgelistet: Wasser-, Kanal-, Hausbetreuungs-, Rauchfangkehrer-, Müllabfuhr-, Schädlingsbekämpfungskosten, Grundsteuer, Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung (Sturmschaden- und Glasbruchversicherung nur nach vertraglicher Vereinbarung), allg. Stromkosten, besondere Aufwendungen und Hausverwaltungskosten (ein max. Jahres-Richtsatz/m²).