

Betriebskosten für Mieter

Man bezieht am 01.06 eine schöne neue Wohnung und nach 2 Monaten erhält man Post vom Vermieter mit der Aufforderung einer Betriebskostennachzahlung in Höhe von € 800,00. Die postwendende Antwort des Mieters ist schnell gefunden: „*Die Betriebskostennachzahlung betrifft den Vormieter und nicht mich!*“. Damit ist alles erledigt? Mitnichten.

Zunächst gilt es abzuklären was der Vermieter als Betriebskosten überhaupt an den Mieter weiter verrechnen darf: Im so genannten Vollanwendungsbereich des Mietrechsgesetzes und in jenem des WGG (bei Genossenschaftswohnungen) sind die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten exakt aufgelistet: Wassergebühren, Kosten für Schädlingsbekämpfung, Rauchfangkehrerkosten, Kosten der Unratentfernung (beispielsweise Müllabfuhr und Entrümpelung), Grundsteuer, Stromkosten (für die Beleuchtung des Stiegenhaus, Glühbirnen), Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Hausreinigungskosten und Kosten für von den Mietern gemeinsam zu nutzende Gemeinschaftsanlagen.

Andere Kosten wie etwa jene für die Reparaturen von Aufzügen oder die Installation von Gegensprechanlagen sind jedenfalls vom Vermieter zu tragen.

Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes muss der Vermieter die Betriebskosten spätestens zum 30.06 des Folgejahres abrechnen, das heißt er muss bis zu diesem Tag ein übersichtliches Verzeichnis aller Einnahmen und Ausgaben erstellen und dem Mieter inklusiver der Belege zur Einsicht geben.

Bis zum 31.12. des Folgejahres muss der Vermieter gegenüber dem Mieter die Ausgaben bekannt geben, welche er an diesen weiterverrechnen möchte. Unterlässt der Vermieter die fristgerechte Geltendmachung der

Betriebskosten, ist eine Zahlungsaufforderung gegenüber dem Mieter unzulässig.

Hierzu ein kleines Beispiel: Der Vermieter muss die Betriebskosten aus dem Jahr 2014 bis zum 30.06.2015 abrechnen und dem Mieter diese Abrechnung vorlegen. Eine Aufforderung zur Betriebskostennachzahlung ist bis zum 31.12.2015 zulässig.

Zurückkommend auf anfängliches Beispiel ist Folgendes festzuhalten: Im Vollenwendungsbereich des MRG trifft denjenigen Mieter die Betriebskostennachzahlungspflicht, der im Zeitpunkt der Fälligkeit (übernächster Zinstermin ab Legung der Betriebskostenabrechnung) Hauptmieter des Mietobjektes war.

Bei einer Anmietung einer neuen Wohnung ist es daher gut möglich, dass Sie Betriebskosten zahlen müssen, die im Zeitraum des Vormieters angefallen sind. Es ist daher ratsam, vor Anmietung einer Wohnung zu klären, ob Sie Gefahr laufen, so eine Nachzahlung tragen zu müssen. Im Umkehrschluss haben Sie natürlich auch Anspruch auf ein allfälliges Guthaben des Vormieters.

Ist auf Ihren Mietvertrag das Mietrechtsgesetz nur teilweise anzuwenden („Teilanwendungsbereich des MRG“) oder sind jene gesetzlichen Bestimmungen des allgemeinen Gesetzbuches maßgeblich, so hat der Vermieter die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten im Mietvertrag exakt aufzuschlüsseln. Unterlässt der Vermieter dies, hat er die Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen.

Die Fristen zur Abrechnung bzw Geltendmachung von Betriebskosten außerhalb des Mietrechtsgesetzes hängen grundsätzlich von den getroffenen vertraglichen Bestimmungen ab.

Wie oben aufgezeigt wurde, ist die Verrechnung von Betriebskosten äußerst komplex und sind schon aus diesem Grund viele Abrechnungen fehlerhaft.

Es empfiehlt sich daher diese genauestens zu überprüfen und gegebenenfalls einen Experten beizuziehen. Ihr Rechtsanwalt steht Ihnen dabei gerne zur Verfügung.