

Alles Rund ums Thema Betriebskosten.

Spätestens Ende Juni erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr. Aus diesem Anlass soll Ihnen diese Broschüre einen Überblick über Betriebskosten geben.

DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG IM MIETRECHTSGESETZ.

Wissenswertes auf einen Blick:

- Die Hausbetriebskosten werden im Mietrechtsgesetz ausführlich geregelt.
- Vermieter:innen haben bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres Zeit, um die Betriebskosten abzurechnen.
- Vermieter:innen sind dazu verpflichtet, nach Terminvereinbarung, Einsicht in die zur Abrechnung gehörenden Belege zu gewähren.
- Wenn eine Mieterin oder ein Mieter danach verlangt, müssen Vermieter:innen, gegen Kostenersatz, Belegkopien der Abrechnung anfertigen lassen.

Wir sind für Sie da.

Bei weiteren Fragen
kontaktieren Sie uns gerne.

+43 1 797 00 - 333

gbv@arwag.at

Wo das Leben lebt.



Betriebskosten
im Überblick:
die ARWAG-
Broschüre





Betriebskosten Teilbetrag & Abrechnung

Wann muss man Betriebskosten bezahlen? Einmal im Jahr, spätestens bis Ende Juni, wird die Betriebskosten-Abrechnung erstellt und anteilmäßig verrechnet. Der Betriebskosten-Teilbetrag wird monatlich gemeinsam mit dem Mietzins bezahlt.

Betriebskostenverteilung

Die Betriebskosten werden auf alle Nutzer:innen des Hauses verteilt. Der Anteil der einzelnen Bewohner:innen ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Wohnnutzfläche und Gesamtnutzfläche des Hauses – sofern zwischen Vermieter:in und Mieter:in schriftlich nichts anderes vereinbart ist. Die entsprechende Vereinbarung kann jederzeit im Mietvertrag nachgelesen werden.

Guthaben oder Nachzahlung nach der Abrechnung

Bei Guthaben gilt:
Wenn sich aus der Jahresendabrechnung ein Guthaben ergibt, muss dieses von den Vermieter:innen zum übernächsten Zahlungstermin nach der Abrechnung zurückerstattet werden. Das heißt: Bei einer Rechnungslegung zum Beispiel am 30.06., ist das Guthaben am 01.08 fällig.

Bei Nachzahlung zu beachten:
Sollte sich nach der Abrechnung eine Nachzahlung ergeben, muss diese bis zum übernächsten Zahlungstermin von der Mieterin oder dem Mieter bezahlt werden.

In beiden Fällen zählt:
Anspruchsberechtigt auf das Guthaben und zur Nachzahlung ist jene Person verpflichtet, die zum Fälligkeitstermin gerade Mieter:in ist – unabhängig davon, ob man in dem Abrechnungsjahr bereits Mieter:in war, oder erst im Jahr der Rechnungslegung eingezogen ist.

Was zählt zu den Betriebskosten?

Müll- & Unratabfuhr

Dies sind Kosten der Müllabfuhr, sowie Kosten einer Entrümpelung von Dingen, deren Herkunft nicht mehr feststellbar ist – zum Beispiel in den Gängen des Hauses.

Strom & Wärme

Dies sind Stromkosten für Stiegenhaus, Keller, Hof, Außenbereiche, Waschküchen, Aufzüge sowie auch Kosten für den Ersatz von Glühbirnen und Sicherungen. Zusätzlich werden Heizkosten der allgemeinen Bereiche des Hauses mit eingeschlossen.

Verwaltung

Die Vermieterin oder der Vermieter darf je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den sogenannten Kategorie-A-Betrag verlangen. Eine Verwaltungskostenpauschale ist indexgebunden – bei einer Steigerung des VPI von über 5% wird die Verwaltungskostenpauschale erneut angepasst. Für das Jahr 2022 ergibt sich ein Mischsatz von € 3,91 je m² Nutzfläche und Jahr.

Gemeinschaftsanlagen

Kosten für Gemeinschaftsanlagen, wie etwa Betrieb und Wartung des Aufzuges (inkl. Notrufkommunikation), Grünanlagenbetreuung sowie Betrieb und Betreuung von Brandschutzeinrichtungen.

Rauchfangkehrung

Wiederkehrende Kosten für Rauchfangkehrer, in dem von der Kehrordnung vorgeschriebenen Ausmaß.

Kanalräumung

Abwasser- und Kanalgebühren sind klare Bestandteile der Betriebskosten.

Schädlingsbekämpfung

Vermeidung und Bekämpfung von Schädlingen wie zum Beispiel Ratten, Mäuse und Schaben sind ebenfalls in den Betriebskosten inbegriffen. Die Errichtung einer Taubenabwehranlage zählt hingegen nicht dazu.

Öffentliche Abgaben

Zu den öffentlichen Abgaben zählen die Grundsteuer und allfällige Abgaben, wie zum Beispiel die Luftsteuer.

Aufwendungen für die Hausbetreuung

Kosten des Hausbesorgers, Hausbetreuers oder einer Reinigungsfirma.

Wasser und Abwasser

Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser und Kosten, die für eine vorschriftsmäßige Überprüfung der Versorgung und Ablesung der Messvorrichtungen anfallen.

Versicherungen

Diese umfassen:

- Feuerversicherung
- Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung
- Versicherung des Hauses gegen andere Schäden

Sie haben noch Fragen oder brauchen Unterstützung?

Das Team der ARWAG Immobilienreuehand steht Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach unter:

Telefon: +43 1 797 00 - 333
EMail: gbv@arwag.at

