

Ein erster Überblick und die Regelungen des ABGB

In diesem Kapitel erfahren Sie, was unter den Begriffen Betriebskosten, Rücklage und sonstige Kosten zu verstehen ist. Da es bei den Betriebskosten von entscheidender Bedeutung ist, ob Sie Eigentümer oder „nur“ Mieter sind, werden die wichtigsten Unterschiede und Folgen aufgezeigt.

Schließlich erfahren Sie, welche Regelungen das ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) für die korrekte Abrechnung und welche Rechte und Pflichten das ABGB für Hausverwalter vorsieht.

Rechtliche Grundlagen für die richtige Abrechnung

Die rechtlichen Grundlagen für die richtige Abrechnung der Betriebskosten und weiterer Kosten finden Sie auf mehreren Ebenen. Die wichtigsten Bestimmungen beinhalten folgende Gesetze:

- ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch),
- Mietrechtsgesetz (MRG),
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und
- Heizkostenabrechnungsgesetz.

Konkretisiert werden diese Normen vielfach durch die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs, denen damit eine besondere Bedeutung zukommt.

Aber auch die Ö-Normen des Normungsinstituts beinhalten zahlreiche, wenn auch nicht verbindliche Normen – so etwa die Ö-Norm A 4000, die ein Regelwerk für die übersichtliche und strukturierte Abrechnung der Betriebskosten darstellt.

Eine weitere wichtige vertragliche Grundlage für die Abrechnung bieten der Wohnungseigentumsvertrag für die Miteigentümer einer Wohnung sowie der Mietvertrag für die einzelnen Mieter.

Alle diese „Säulen“ der Abrechnung greifen ineinander über. Um zu erkennen, ob es sich um eine korrekte Abrechnung handelt, sind daher Kenntnisse auf jedem der Gebiete notwendig. Der vorliegende Ratgeber nimmt Bezug auf alle hier angeführten Gesetze und rechtlichen Grundlagen.

Betriebskosten, Rücklagen, sonstige Kosten, Nebenkosten - Was ist das?

Betriebskosten

Unter Betriebskosten versteht man, wie der Ausdruck schon andeutet, alle Kosten, die anfallen, um ein Haus „in Betrieb“ zu halten, sowie alle von den Bewohnern des Hauses verursachten „Verbrauchskosten“.

Anhand einiger Beispiele ist das leicht erklärt:

- Die Reinigung des Stiegenhauses ist notwendig, um den „Hausbetrieb“ am Laufen zu halten – also stellen die Reinigungskosten Betriebskosten dar.

- Die Hausbewohner verbrauchen Wasser – zum Trinken, Duschen, Kochen usw. – auch hierbei handelt es sich um Notwendigkeiten und damit um Betriebskosten.
- Auch den Strom für das Stiegenhauslicht benötigt jeder – daher handelt es sich genauso wie bei den Glühlampen um Betriebskosten.
- Auch Kosten, die aufgrund von gesetzlichen Vorschriften entstehen, wie etwa die quartalsweise Überprüfung der Rauchfänge oder die vorgeschriebene Schädlingsbekämpfung, halten den „Betrieb des Hauses“ aufrecht und sind somit Betriebskosten.

Im Mietrechtsgesetz (MRG) listet der Gesetzgeber alle Kosten, die unter dem Titel „Betriebskosten“ an die Mieter weiterverrechnet werden dürfen, genau auf; alles, was in diesem Gesetz nicht angeführt ist, kann auch nicht an die Mieter weitergegeben werden! (Siehe dazu Seite 45 f.)

Im Wohnungseigentumsgesetz, das für die Wohnungseigentümer maßgeblich ist, gibt es keine genaue Aufzählung, was man unter Betriebskosten zu verstehen hat; so kann es passieren, dass Kosten, die im Mietrecht niemals Betriebskosten darstellen würden, in der Betriebskostenabrechnung eines Wohnungseigentums Hauses absolut korrekt Eingang finden.



BEISPIEL

Die Reparaturkosten eines Haustorschlosses stellen keine Kosten des Betriebes dar – schon alleine aus dem Wort „Reparatur“ ist ableitbar, dass es sich nicht um laufende Kosten handeln kann. Daher dürfen diese Kosten nicht an die Mieter weiterverrechnet werden. Findet man diese „Kleinreparatur“ dagegen in den laufenden Betriebskosten einer Wohnungseigentumsanlage, so ist das in Ordnung (außer es wäre im Wohnungseigentumsvertrag anders geregelt).



Die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten

Wie hoch sind nun die Betriebskosten für einen Durchschnittshaushalt? Im Jahr 2017 betragen österreichweit die Betriebskosten rund 2,05 Euro pro Quadratmeter und Monat. Diese Daten wurden von der Statistik Austria erstellt. Am höchsten sind die Betriebskosten derzeit in Wien mit 2,32 Euro.

Am niedrigsten sind die Betriebskosten im Burgenland – hier zahlt man durchschnittlich gerade mal 1,42 Euro.

Große Anlage versus kleine Anlage: Auch hier gibt es Unterschiede: Grundsätzlich gilt, dass in großen Anlagen die Betriebskosten etwas niedriger sein sollten als in kleineren Anlagen. Das liegt daran, dass verbraucherunabhängige Kosten wie Versicherungskosten in großen Anlagen proportional niedriger sind als in kleinen Anlagen.

Bei verbrauchsabhängigen Positionen wie Wasser- und Müllgebühren wirkt sich die Größe der Wohnungen hingegen aus; in vielen kleinen Wohnungen in einer Anlage wohnen vermutlich mehr Personen als in Großwohnungen; viele Bewohner verbrauchen viel Wasser.

Das Verhältnis der Betriebskosten untereinander

Bei genauer Betrachtung der einzelnen Betriebskosten-Positionen fällt auf, dass die Kosten zueinander in einem bestimmten Verhältnis stehen. Die unten angeführten Prozent-Angaben stellen lediglich Richtwerte dar (wir haben die Durchschnittswerte von rund 20 Liegenschaften ermittelt). Natürlich können in der von Ihnen bewohnten Liegenschaft Gegebenheiten auftreten, die Abweichungen erklären könnten: So wird etwa bei einer Eckliegenschaft der Winterdienst teurer sein; in einer Liegenschaft mit einem großen Garten kann die Grundsteuer höher sein; die Betreuung der Liegenschaft durch einen Hausbesorger wird in der Regel mehr kosten, als wenn eine Reinigungsfirma die Betreuung übernimmt.

Kosten-Positionen und ihr durchschnittlicher Anteil an den gesamten Betriebskosten	
Stromgebühr Stiegenhaus	0,5 - 1,5 %
Wasser	16 - 18 %
Verwaltungshonorar	14 - 16 %
Grundsteuer	9 - 11 %
Winterdienst	4 - 6 %
Hausbesorger-Service	17 - 19 %
Ungezieferbekämpfung	ca. 0,5 %
Rauchfangkehrer	1,5 - 2 %
Müllbeseitigung	14 - 16 %
Versicherung	17 - 20 %

Betriebskosten sparen - Geht das überhaupt?

Die Höhe der Betriebskosten hängt von vielen Faktoren ab: Zwei vergleichbare Häuser können eine unterschiedliche Anzahl an Bewohnern aufweisen. Es liegt auf der Hand, dass in dem Haus, in dem mehr Menschen wohnen, höhere Betriebskosten anfallen. Vermutlich wird mehr Müll produziert, mehr Wasser und Strom verbraucht.

Dennoch gibt es Möglichkeiten des Sparens, auf die eine Hausverwaltung aufmerksam machen sollte:

- Wasser: Die Wassergebühren sollten kontrolliert werden – immerhin spricht das Wasserwerk selbst von einer Verschwendung von knapp über zehn Prozent. So sollten tropfende Wasserhähne und rinnende Spülkästen umgehend repariert werden. Aber auch kleine Verhaltensänderungen können den Wasserverbrauch merkbar verringern:
 - Lassen Sie nicht gedankenlos das Wasser während des Zähneputzens rinnen.
 - Eine Wasser-Stopp-Taste in der Toilette hilft ebenfalls sparen (immerhin umfasst ein Spülkasten rund neun Liter Wasser).
 - Ein geändertes Duschverhalten bewirkt spürbare Veränderungen, wenn sich die Mehrzahl der Bewohner eines Hauses daran hält.
 - Die Waschmaschine und der Geschirrspüler sollten von allen Hausbewohnern nur komplett gefüllt gestartet werden.

.....

TIPP

Zumeist werden unter dem Titel Wassergebühren zwei Positionen verrechnet: die Wasser- und Abwassergebühren (die Höhe der Gebühren variiert je nach Bundesland).

Wenn Sie in einer Anlage mit einer großen Gartenfläche wohnen, wird oft viel Hauswasser für die Bewässerung der Gartenanlage verbraucht. In sehr vielen Fällen ist es möglich, einen Antrag auf Abwasserermäßigung zu stellen. Man muss nur dem Wasserwerk nachweisen, dass das für die Gartenbewässerung verwendete Wasser eben nicht in den Kanal abgeflossen ist. Man bekommt für die Wassermenge, die man mit einem Subzähler feststellen kann, Geld gutgeschrieben. Ein Versuch lohnt sich jedenfalls!

.....

- Müll: Mit einem geänderten Verhalten können hier durchaus die eine oder andere Mülltonne und damit Kosten eingespart werden. So sollten alle Bewohner ihren Müll genau trennen, auch empfiehlt es sich, den Müll in der Tonne „nachzudrücken“, um mehr Platz zu schaffen. Glas, Kunststoff, Metalle, Altpapier und Bioabfall können großteils recycelt oder verarbeitet werden und sollten daher nicht im Restmüllcontainer landen:
- Glas ist nach Weiß- und Buntglas zu trennen und in die entsprechenden Behälter zu entsorgen. Flaschenbestandteile, die nicht aus Glas bestehen, sollten nach Möglichkeit entfernt werden. Glühbirnen, Fensterglas, Spiegel etc. gehören in den Restmüll!
 - Kunststoff: Darunter versteht man leere, gereinigte Plastikflaschen für Getränke, Lebensmittel, Waschmittel, Putzmittel usw. (hier sollten Sie in Ihrer Wohngemeinde in Erfahrung bringen, inwieweit dies auf Ihren Wohnort zutrifft, hier kann es unterschiedliche Entsorgungsvorschriften geben).
 - Metalle: Darunter fallen leere, gereinigte Konserven- und Getränkedosen, Metallverschlüsse (von Flaschen oder Gläsern), Drähte usw. Achtung: Dosen mit Inhalt (Restbestände von Lack usw.) dürfen nicht im Metallcontainer entsorgt werden.
 - Altpapier: Darunter fallen Zeitungen, Prospekte, Telefonbücher, Hefte, Schachteln und Kartonagen: Schachteln und Kartonagen müssen aus Platzgründen zerkleinert und gefaltet werden. Achtung: Fettiges Einpackpapier, verschmutzte Pizzaschachteln, Getränkeverpackungen usw. gehören nicht in den Altpapiercontainer.
 - Bioabfall: Darunter versteht man Obst- und Gemüseabfälle, kaputte Zimmerpflanzen, Rasen- und Baumschnitt usw. Achtung: Fleisch, Knochen und sonstige Speisereste sind kein Bioabfall!

Achtung: Österreichweit gibt es hier keine einheitliche Verrechnung; z.B. wird in Teilen von Tirol der Restmüll gewogen und ist daher nach Gewicht zu bezahlen; in Wien hingegen wird die Anzahl der Müllgefäße verrechnet, gleichgültig ob leer oder voll.

- Auch beim Strom kann man sparen: Oft wird vergessen, Kellerbeleuchtungen abzudrehen, und das Licht brennt die ganze Nacht. Zugegeben,

hier sind keine großen Beträge einzusparen. Ein Sensor kann jedoch langfristig helfen, Geld zu sparen. Unabhängig davon steigt dadurch vielleicht die Wohnqualität: Sie betreten einen Gangvorraum, und das Sensorlicht schaltet automatisch das Licht ein – das ist vor allem dann hilfreich, wenn Sie mit Einkäufen bepackt sind und keine Hand frei haben. Zu beachten ist auch die Jahreszeit. In der Regel wird das Stiegenhauslicht zwischen 17.00 und 21.00 Uhr (im Winter) auf Dauerlicht geschaltet, da dies die Zeit ist, in der die meisten Bewohner nach Hause kommen. Das ewige Einschalten der Stiegenhausbeleuchtung würde mehr Geld kosten als der Dauerbetrieb. Achten Sie darauf, dass bei der Zeitumstellung das Dauerlicht den Gegebenheiten angepasst wird und im Sommer die Zeit der Dauerbeleuchtung herabgesetzt wird.

Reparaturarbeiten und Rücklage

In einem Wohnungseigentumshaus gehören – vereinfacht ausgedrückt – allen Eigentümern alle allgemeinen Teile der Liegenschaft gemeinsam. Sie haben daher auch für anfallende Reparaturarbeiten gemeinsam aufzukommen. Zu diesem Zweck gibt es für Eigentumsanlagen Rücklagen; diese werden angespart, um im Falle einer Reparatur das notwendige Geld zu haben.

Reparaturkosten fallen durch Abnutzung oder Materialermüdung an: Ein Stiegenhausgeländer „hält“ nicht ewig, das Dach ist der Witterung ausgesetzt und wird dadurch irgendwann reparaturbedürftig. Auch Gesetzesänderungen müssen beachtet werden, weil es dadurch zu notwendigen Investitionen in einer Liegenschaft kommen kann. So hat zum Beispiel die Nullungsverordnung dazu geführt, dass alle Stromkästen in einem Stiegenhaus auf „Laienbedienbarkeit“ umgerüstet werden mussten. Für die nahe Zukunft ist das Behindertengleichstellungsgesetz zu erwähnen, das grundsätzlich bereits 2006 beschlossen wurde, jedoch wegen der großen Umstellungen (barrierefreie Zugänge etc.) hinsichtlich der Umsetzung immer noch nicht abgeschlossen ist.

Das Ansparen einer Rücklage ist eine Notwendigkeit; man stelle sich bloß vor, eine Wohnungseigentümergeinschaft ist mit dem Fall konfrontiert, dass etwa das Dach undicht ist und daher einer Generalrenovierung unterzogen werden muss. Das kann im Einzelfall schon 100.000 Euro und mehr kos-

ten. Hat die Eigentümergemeinschaft hier keine Rücklage angespart, muss jeder Eigentümer seinen Kostenanteil bezahlen; und das würde bei einem Anteil von fünf Prozent an der gesamten Liegenschaft 5.000 Euro für den Einzelnen ausmachen. Das ist ein Betrag, der eine ziemliche Lücke in ein Haushaltsbudget reißen kann. Daher ist es sehr wichtig, dass für jedes Eigentumshaus eine ausreichende Rücklage angespart wird, um anfallende und notwendige Reparaturen finanzieren zu können, ohne die Wohnungseigentümergemeinschaft zu sehr zu belasten.

Wer beschließt diese Kosten und wo haben Mieter und Eigentümer Mitspracherechte?

Im Miethaus haben für die Reparaturkosten die Hausbesitzer aufzukommen. Die einzelnen Mieter haben hier auch nur ein bedingtes Mitspracherecht. Sie können zwar die Hausinhabung zu notwendigen Investitionen auffordern (undichte Fenster, die Stromanlage entspricht nicht den gesetzlichen Gegebenheiten usw.), weigern sich allerdings die Hausbesitzer, diese notwendigen Investitionen zu tätigen, können die Mieter diese nur über die Schlichtungsstellen und/oder das Gericht einfordern. In diesem Zusammenhang gibt es auch die Möglichkeit, den Mietzins entsprechend zu mindern.

Bei der Auswahl des Materials, der Professionisten etc. haben die einzelnen Mieter aber kein Mitspracherecht.

Im Wohnungseigentumshaus haben die einzelnen Eigentümer anteilig für die Reparaturkosten aufzukommen. Es steht Ihnen ebenso ein Mitspracherecht bei der Materialwahl und bei der Auswahl der Professionisten zu – hier hat man sich nach der Mehrheit zu richten. Die Wohnungseigentümer haben zudem ein Mitspracherecht bei der Bildung der Rücklage (siehe Kapitel 8).

Sonstige Kosten

In einem Wohnhaus fallen nicht nur Betriebskosten und Reparaturaufwendungen an – daneben gibt es auch Liftkosten, die Kosten für den Betrieb einer Waschküche sowie weiterer Gemeinschaftsanlagen. Diese Kosten setzen sich wiederum aus Betriebskosten und Erhaltungskosten zusammen.

Entscheidend ist allerdings, dass es hier einen abweichenden Aufteilungsschlüssel geben kann. In vielen Fällen können diese Anlagen nicht von allen Mietern oder Eigentümern genutzt werden und auch die Kosten werden daher nicht von allen gemeinsam getragen. Mehr darüber finden Sie auf den Seiten 82 ff.

Warm- und Kaltmiete

Bei diesem aus Deutschland stammenden Begriff geht es um die Frage, ob die laufenden Heizkosten extra zu bezahlen sind oder im Rahmen der laufenden Betriebskosten abgerechnet werden. Im ersten Fall spricht man von einer Kaltmiete: Hier verfügen Sie über eine wohnungsinterne Gasetagenheizung oder Sie haben einen Vertrag mit der Fernwärme etc; die Kosten für die Wärmeversorgung bezahlen Sie direkt an den „Wärmegeber“ – also Gaswerk, Fernwärme etc.

Im zweiten Fall (siehe auch das Beispiel auf Seite 18) spricht man von einer Warmmiete; in der Brutto-Vorschreibungssumme sind auch die Heizkosten inkludiert, das heißt, Sie müssen für eine warme Wohnung keine „Extrakosten“ begleichen. In diesem Fall kommt in der Regel das Heizkostenabrechnungsgesetz zum Tragen, dem wir ein eigenes Kapitel gewidmet haben (siehe Kapitel 6).

Nebenkosten

Neben all den bereits angeführten Kosten, die Sie an die Hausverwaltung zu zahlen haben, gibt es auch noch weitere Ausgabenfaktoren zu beachten, die sowohl von Mietern als auch von Eigentümern zu bezahlen sind, die in diesem Buch jedoch nicht näher behandelt werden.

Unter diese Nebenkosten fallen die Heizkosten, wenn diese nicht in der Vorschreibung der Hausverwaltung inkludiert sind. Für den Stromverbrauch müssen Mieter und Eigentümer in den meisten Fällen selbst aufkommen. Weitere Nebenkosten sind die Gebühren für Telekabel- und Internetanschlüsse, Fernsehgebühren und Telefonkosten. Ein wichtiger Faktor ist die Haushaltsversicherung, mit der Sie Ihre persönlichen Einrichtungsgegenstände gegen Diebstahl oder Beschädigung versichern.

.....

TIPP

Lassen Sie sich von Ihrer Hausverwaltung die Versicherungspolize der Liegenschaft aushändigen und geben Sie diese Ihrem Versicherungsmakler oder Ihrer Assekuranz weiter. So können Sie ausschließen, dass es zu einer Doppelversicherung kommt. Sehr viele versicherungsmäßig zu erfassenden Dinge sind in der Hausversicherung bereits enthalten. So kann man die Prämie für so manche Haushaltsversicherung verringern!

.....

Brutto oder netto?

In der Regel werden Sie von der Hausverwaltung, egal ob im Miet- oder Eigentumshaus, eine Bruttovorschreibung erhalten. Zunächst werden alle Beträge netto angeführt; die entsprechende Mehrwertsteuer der einzelnen Posten und schließlich die gesamte zu bezahlende Mehrwertsteuer sowie der Gesamt-Bruttobetrag, den Sie an die Hausverwaltung zu überweisen haben, finden Sie darunter.

.....

BEISPIEL

Richtwertzins	10 % USt	EUR	388,99	
Betriebskosten	10 % USt	EUR	135,11	
Liftkosten	10 % USt	EUR	30,14	
Heizkosten	20 % USt	EUR	<u>46,12</u>	
Summe netto		EUR	600,36 (bis hier „Nettovorschreibung“)	
10 % USt von	EUR	554,24	EUR	55,42
20 % USt von	EUR	46,12	EUR	<u>9,22</u>
Monatliche Vorschreibung (brutto)	EUR	665		

.....