

Stimmt die Abrechnung?

Durchblick bei den Betriebskosten

Spätestens Ende Juni sollten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025 erhalten haben. Aber welche Kosten dürfen dort auftauchen und wie erkennen Sie überhöhte Beträge? Vermieter sollten indes aufpassen, welche Kosten sie weiterverrechnen.

VON ROBERT WIEDERSICH

Bis zum 30. Juni hatte Ihre Hausverwaltung Zeit, die Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres fertigzustellen. Eigentümer bekommen diese per Post oder elektronisch, Mieter finden sie auf dem schwarzen Brett im Haus oder bekommen sie ebenfalls zugesendet.

In der Abrechnung erfährt man auch, ob es ein Guthaben oder eine Nachzahlung bei den Betriebskosten gibt. Tendenziell muss man mit steigenden Kosten rechnen. Laut Statistik Austria haben sich die Betriebskosten pro Wohnung zwischen 2025 und 2026 im Schnitt um 5,5 Prozent erhöht.

Warum macht es für die Betriebskosten von Mietern einen Unterschied, ob sie in einem Alt- oder in einem Neubau wohnen?

Der strenge Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) regelt die Betriebskosten für Mieter in Altbauwohnungen (vereinfacht alle vor 1945 erbauten), geförderten Wohnungen (z. B. Gemeindewohnungen) und

Genossenschaftswohnungen. Für diese Wohnungen wird im Gesetz ganz klar aufgelistet, welche Betriebskosten verrechnet werden dürfen – von der Wasserversorgung bis zur Entrümpelung (siehe Liste auf Seite 98). „Kosten für Entrümpelungen stehen zwar im Gesetz, dürfen Mietern aber nur verrechnet werden, wenn der Sperrmüll niemandem im Haus zuordenbar ist. Es kommt immer wieder vor, dass hier die Entsorgung von Bauschutt nach Umbaumaßnahmen reingerechnet wird. Befindet sich ein Gewerbebetrieb im Haus, z. B. ein Restaurant oder ein Frisör, ist eine Änderung des Verteilungsschlüssels möglich, damit dessen hoher Wasserverbrauch nicht anteilig von allen Parteien im Haus bezahlt werden muss“, sagt Sabine Fürst, Rechtsexpertin der Mietervereinigung. Zusätzliche Kosten, die sich gar nicht im Gesetz finden, können generell nicht auf die Mieter abgewälzt werden, selbst wenn es sich um kleine Beträge handelt. „Oft findet man einen Punkt ‚Sonstiges‘, wo sich dann z. B. unerlaubterweise Porto-

kosten verstecken“, so Fürst. Solche Ausgaben müssen über das Honorar für die Hausverwaltung abgedeckt werden, das 2025 maximal 4,47 Euro pro Quadratmeter betragen durfte. 2026 steigt es auf 4,51 Euro.

Für vermietete frei finanzierte Neubauwohnungen (vereinfacht alles nach 1945) und Ein- und Zweifamilienhäuser gelten der Betriebskostenkatalog und die Deckelung des Verwaltungshonorars hingegen nicht. „Hier zählt ausschließlich die vertragliche Regelung. Man kann als Vermieter aber auch dann nicht alle Kosten auf den Mieter überwälzen, denn das wäre gröblich benachteiligend“, sagt Fürst. Es muss im Mietvertrag genau vereinbart werden, welche Kosten verrechnet werden. Wird keine Vereinbarung getroffen, sind sämtliche Kosten vom Vermieter zu übernehmen.

Was passiert, wenn die Betriebskosten im Mietvertrag nicht genau definiert werden?

Hier kam es in den vergangenen Jahren bedingt durch mehrere Urteile des ▶

Obersten Gerichtshofs zu großer Verunsicherung unter Vermietern, ob die Betriebskostenvereinbarung gültig ist. Viele ältere Mietverträge listen Betriebskosten nur beispielhaft auf, was sie vor Gericht angreifbar macht. Im schlimmsten Fall müssen dann die verrechneten Betriebskosten vom Vermieter zurückgezahlt werden und dürfen bis zum Ende der Vertragslaufzeit auch nicht mehr verrechnet werden.

„Vermieter sollten missverständliche Formulierungen oder nicht abschließende, beispielhafte Aufzählungen vermeiden. Das erkennt man an Wörtern im Vertrag wie ‚insbesondere‘, ‚jedenfalls‘ oder ‚zumindest‘“, rät Fürst. „Das kann zu seitenlangen Mietverträgen führen, weil wirklich jeder einzelne Punkt aufgezählt wird“, sagt Stefan Jaitler, Chef der Wiener Hausverwaltung Gutwerk. Manche Vermieter vermeiden das Risiko, indem sie auf den Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes verweisen. Zusätzliche Kosten können dann aber wie beschrieben nicht verrechnet werden.

Andere sind dazu übergegangen, Pauschalmieten zu verrechnen. Hier werden Miete und Betriebskosten nicht getrennt aufgeschlüsselt. „Der Vermieter muss dann auch keine Abrechnung legen“, so Fürst. Nachzahlungen bei den Betriebskosten können freilich nicht mehr auf den Mieter abgewälzt werden, dafür gehören auch Guthaben dem Vermieter. Die Pauschalmiete darf, so weit vertraglich vereinbart, einmal jährlich am 1. April um die Inflation erhöht werden. Steigen die Betriebskosten stärker oder schwächer als die Inflation, ist dies das Risiko oder der Vorteil des Vermieters.

Werden Reparaturen über die Betriebskosten bezahlt?

Eigentümer müssen zusätzlich zu den Betriebskosten auch in die Reparaturrücklage einzahlen, die in der Regel zeitgleich vom Konto abgebucht wird. Damit werden Reparaturen, etwa am Lift, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten finanziert. „Üblich sind zwei Abrechnungen, eine für die Betriebskosten und eine für die Rück-

Sabine Fürst, Mietervereinigung: „Bei Pauschalmietverträgen muss der Vermieter keine Betriebskostenabrechnung legen.“

lage“, betont Hausverwalter Jaitler. Die Trennung ist auch für eine Vermietung der Wohnung wichtig, da die Rücklage dem Mieter nicht weiterverrechnet werden darf.

„Reparaturen sind jedenfalls keine Betriebskosten, Ausgaben für Wartungen allerdings schon. Mieter sollten darauf achten, dass sich in Wartungskosten, z. B. für den Lift, keine Repa-

raturkosten verstecken, die nichts mit dem laufenden Betrieb zu tun haben“, empfiehlt Fürst.

Eigentümer kommen um die Rücklage hingegen nicht herum. „Die Mindestrücklage beträgt derzeit 1,13 Euro pro Quadratmeter und Monat. Nur bei ganz neuen Häusern ist es möglich, in den ersten drei Jahren eine geringere Rücklage zu bilden“, so Jaitler. Eine Mindestrücklage gibt es erst seit der Wohnrechtsnovelle 2022. Der finanzielle Polster soll Erneuerungen wie einen Heizungstausch oder eine neue Fassade in Zukunft leichter möglich machen.

Wie hoch sind Betriebskosten üblicherweise? Gibt es einen Durchschnittswert?

Bevor man jede Position auf der Betriebskostenabrechnung zeitaufwendig durchleuchtet, empfiehlt sich ein schneller Vergleich mit den Vorjahreswerten. Gibt es einzelne Positionen, die stark gestiegen sind? Liegen die Gesamtkosten im Rahmen vergleichbarer Immobilien? Laut Statistik Austria lagen die Betriebskosten in Österreich Anfang 2026 im Schnitt bei 2,60 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Reparaturrücklage und Kosten für Heizung und Warmwasser sind hier nicht enthalten. „Es gibt auch Liegenschaften mit sechs bis sieben Euro pro Quadratmeter. Das sind aber Häuser mit besonderen Extras“, erklärt Jaitler. Annehmlichkeiten wie Pool oder Fitnessraum gehen ins Geld.

Wer wissen will, ob einzelne Positionen wie Müllentsorgung oder Reinigung weit über den Durchschnitt liegen, kann sich den Betriebskostenspiegel der Mietervereinigung ansehen (kostenlos abrufbar auf mietervereinigung.at). Dieser wird jährlich veröffentlicht, allerdings hinkt er bei den ausgewerteten Abrechnungsdaten immer um ein Jahr hinterher. In Zeiten hoher Inflation sollte man dies bedenken. Die größten Kostenblöcke waren zuletzt Versicherungen, Reinigung, Wasser und Verwaltung. Das Verwalterhonorar ist, wie erwähnt, nur im Vollenwendungsbereich des Mietrechts auf aktuell 4,51 Euro pro Quadratmeter und Jahr gedeckelt. „Dieser

Welche Betriebskosten verrechnet werden dürfen

In Altbau-, Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen.

- Wasser/Abwasser
- Wartungskosten Wasserversorgung
- Kanalgebühren
- Müllentsorgung
- Entrümpelung von herrenlosem Gut
- Schädlingsbekämpfung (z. B. Taubenabwehr)
- Rauchfangkehrer
- Strom für Beleuchtung von Gemeinschaftsanlagen
- Versicherung (Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserschaden)
- Versicherung für Glasbruch und Sturmschaden (wenn mehr als die Hälfte der Mieter zugestimmt hat)
- Hausreinigung, Schneeräumung
- Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (z. B. Lift, Grünanlagen)
- Hausverwaltung
- Grundsteuer

Betrag ist aber am freien Markt die Messlatte für alle anderen Bereiche wie z. B. für die Verwaltung von Eigentumswohnungen“, sagt Jaitler.

Was kann man gegen überhöhte Betriebskosten tun?

Wer den Verdacht hat, dass zu hohe Betriebskosten verrechnet wurden, sollte als Erstes das Gespräch mit der Hausverwaltung suchen und Einsicht in die Belege nehmen. Alle Ausgaben müssen durch Belege nachgewiesen werden. Erhärtet sich der Verdacht, dass etwas nicht korrekt ist, können Mieter bis zu drei Jahre nach Fälligkeit der Abrechnung einen Antrag bei der Schlichtungsstelle bzw. beim Bezirksgericht einbringen. Mieter von Genossenschaftswohnungen müssen innerhalb von sechs Monaten Einspruch erheben. Wohnungseigentümer müssen sich ebenfalls innerhalb von drei Jahren an das Bezirksgericht wenden. „Zu viel bezahlte Betriebskosten müssen dann zurückgezahlt werden, allerdings gibt es keine Garantie, dass die



Stefan Jaitler, Gutwerk-Hausverwaltung:
„Bei den Betriebskosten lässt sich durch Optimierung viel einsparen, z. B. beim Energieeinkauf.“

Abrechnung in Zukunft richtiger erstellt wird“, so Fürst.

Es kann aber auch zu hohen Betriebskosten kommen, obwohl die Abrechnung korrekt ist. Das ist dann der Fall, wenn Sparpotenziale nicht regelmäßig genutzt werden. Bei einer guten Hausverwaltung sollte das nicht passieren. „Hier lässt sich sehr viel einsparen. Das beginnt beim Energieeinkauf für die Allgemeinflächen des Hauses bis zur Optimierung der Wartungsintervalle für den Aufzug. Wir prüfen auch, ob die Mülltonnen überdimensioniert sind, und evaluieren regelmäßig externe Dienstleister, von

der Reinigung bis zum Winterdienst“, betont Verwalter Jaitler.

Muss ich wirklich die Betriebskostennachzahlung des Vermieters übernehmen?

Ein Mieter zieht im Juni in die Wohnung ein und bekommt mit der Betriebskostenabrechnung gleich eine Nachzahlung für das Vorjahr. Ein Fehler, denkt er, schließlich betrifft der Abrechnungszeitraum noch den Vermieter. Leider nein: „Derjenige, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung Mieter ist, den trifft auch die Nachzahlung. Umgekehrt erhält man aber auch ein Guthaben, das noch vom Vermieter stammt“, klärt Mieterschützerin Fürst auf. Für viele Mieter ist diese Regelung ein Ärgernis. Die Regierung hat sich zumindest in ihrem Programm vorgenommen, dass Betriebskostenabrechnungen beim Mieterwechsel aliquot erfolgen sollen. Man würde also nur noch für jene Zeit nachzahlen, wo man tatsächlich in der Wohnung gewohnt hat. 

Foto: GUTWERK Immobilien Treuhand