

Korrekt abrechnen, Vertrauen schaffen

Bis 30.6.2006 ist die Jahresabrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2005 zu legen. Die KOMPETENZ gibt eine Übersicht über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Verrechnung der Betriebskosten mit MieterInnen, NutzerInnen und EigentümerInnen.

Während die Betriebskosten nach dem MRG (Mietrechtsgesetz) und WGG weitgehend einheitlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung verrechnet

MICHAEL GEHBAUER

werden, sind die Betriebskosten nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) Bestandteil der Eigentümerabrechnung.

Was Betriebskosten sind, regeln die §§ 21–24 MRG sowie § 20 Abs. 1 Z 1a und 1b WGG. Dazu zählen:

- * Öffentliche Abgaben (z. B. Grundbesitzabgaben)
- * Unratsabfuhr (Müllgebühren)
- * Schädlingsbekämpfung
- * Rauchfangkehrung
- * Hausbesorgerentgelt bzw. Kosten der Hausbetreuung
- * Wasser- und Abwassergebühren
- * Beleuchtungskosten (für die allgemein zugänglichen Teile

des Hauses, nicht die wohnungsbezogenen Stromkosten)

- * Versicherungen (Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserversicherung, ev. auch Sturmschaden- und Glasbruchversicherung)
- * Verwaltungskosten (unterschiedliche Pauschalbeträge nach MRG und WGG)
- * Aufwendungen für Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Außenanlagen, Aufzug, Waschküche, Sauna etc.)

Aufteilung der Betriebskosten

Die gesamten Betriebskosten werden anteilmäßig entsprechend dem jeweils zulässigen Verteilungsschlüssel (Wohnnutzfläche oder Nutzwertanteile) auf die einzelnen Verrechnungseinheiten (Wohnungen und allenfalls andere Betriebskosten tragende Einheiten) aufgeteilt.

Abrechnung der Betriebskosten

Ergibt die Abrechnung (Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben) ein Guthaben, so ist dieses zurückzuerstatten, allfällige Nachzahlungen sind spätestens zum auf den Leistungszeitraum folgenden zweiten Zinstermin (z. B. Abrechnung

WOHNUNGSBERATUNG

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

➤ 1010 Wien, Werdertorgasse 9
 ➤ Tel.: 01 / 533 34 14
 Fr. Reisenhofer / Dw. 12
 Hr. Neussl / Dw. 23
 Fax: 01 / 535 49 78
 ➤ Internet: www.wbv-gpa.at
 E-Mail: wohnungsservice@wbv-gpa.at
 wbv-gpa.at



Auch die Rauchfangkehrung zählt zu den Betriebskosten.



Kunstkalender WBV 06/2005, Titel des Blattes: „Auf der Suche nach dem fehlenden Cent“
 Unser Team steht Ihnen für die Einsichtnahme in Ihre Abrechnung nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!

WBV

zum 30.6., Nachzahlung bzw. Auszahlung des Guthabens zum 1.8.) zu bezahlen. Im Falle einer Nachzahlung wird eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenteilbeträge, die im Voraus zu leisten sind, in Erwägung zu ziehen sein.

Wer erhält die Gutschrift, wer muss eine mögliche Nachzahlung leisten?

Anspruchsberechtigt ist, wer zum jeweiligen Zeitpunkt MieterIn bzw. NutzerIn der Wohnung ist. Das heißt, es kann der Fall eintreten, dass ein neuer Mieter für die Nachzahlung einer Abrechnungsperiode zahlungspflichtig ist, zu der er noch nicht

Mieter des Hauses war, oder ein Guthaben für diesen Zeitraum erhält.

Einsicht in die Abrechnung

Die Abrechnung ist an geeigneter Stelle zur Einsicht aufzulegen bzw. sind auf Verlangen Kopien anzufertigen. In der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist es Tradition, dass alle MieterInnen eine Abrechnung erhalten und dass die Mietervertreter eines Hauses Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde liegenden Belege nehmen. Im Rahmen eines Jahresgesprächs werden Einsparungs- und Verbesserungspotenziale

ausgelotet. Einsprüche gegen die Abrechnung sind binnen sechs Monaten vorzunehmen.

Potenziale für Einsparungen

Selbstverständlich bestehen immer Einsparungspotenziale. Diese reichen über Einsparun-

gen beim Wasser- und Energieverbrauch bis zum Einsparen von überflüssigen Müllcontainern, für deren Entleerung unabhängig von der Befüllung bezahlt wird. Die sparsame Bewirtschaftung eines Hauses sollte Ziel jeder verantwortungsbewussten Hausverwaltung sein.

Wohnen mit Zukunft

Sicherheit - Erfahrung - Kompetenz

Wohnen mit Aussicht
 Wien 10., Kundratstraße 4-6
 Fertigstellung: 2007

- 267 Mietwohnungen mit Kaufoption 50-120 m²
- Seniorenwohngemeinschaften
- Geschäftslokale
- Büro
- Tiefgarage

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
 gemeinnützige Ges.m.b.H.
 Werdertorgasse 9, 1010 Wien
 e-mail: office@wbv-gpa.at
 Tel. 01/ 533 34 14, Fax 01/ 535 49 78
www.wbv-gpa.at

GP
 WOHNBAUVEREINIGUNG FÜR PRIVATANGESTELLTE

NEUVERMIETUNGEN – SOFORT BEZIEHBAR

- 1020 Wien, Vorgarten- /Walcherstr. 17/6/1, Geschäftslokal, ca. 100 m²
- 2731 St. Egyden, Am Stadtgraben 3, 2- und 3-Zimmer-Wohnung