



# Kann ich vom Vermieter die Betriebskostenabrechnung erzwingen?

Sie erreichen unsere Experten wieder am KURIER-Telefon, aber auch weiterhin per Mail an immo@kurier.at  
**Diesmal: Barbara Walzl-Sirk** – Mieterschutzverband Steiermark



MONTAGE: JEFF MANGIONE

**„Legt Ihr Vermieter bis 30. Juni keine Betriebskostenabrechnung, rate ich Ihnen, ihn schriftlich aufzufordern, diese zu schicken.“**

Barbara Walzl-Sirk

## BETRIEBSKOSTEN

**Ich bin Mieter einer Altbauwohnung und möchte gerne wissen, bis wann ich eine Betriebskostenabrechnung bekommen muss bzw. ob ich den Vermieter zwingen kann, mir eine zu schicken. Gibt es Positionen, wo man nachfragen sollte?**

Im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, kurz MRG, muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres bis 30. 6. des Folgejahres gelegt haben. Legt Ihr Vermieter keine Betriebskostenabrechnung bis zu diesem Datum, rate ich Ihnen, ihn schriftlich aufzufordern, diese zu schicken. Passiert dann auch wieder nichts, können Sie bei der Schlichtungsstelle und bei Fehlen einer solchen beim zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Legung der Betriebskostenabrechnung einbringen. Erfahrungsgemäß gibt es in fast allen Betriebskostenabrechnungen eine Position „Sonstige Aufwendungen“. Diese Position sollte man genauer überprüfen, damit dort nicht Dinge weiterverrechnet

werden, die im Betriebskostenkatalog des MRG keine Deckung finden. Bei der Position „Lift“ kommt es auch häufig vor, dass die Vollwartungskosten zur Gänze den Mietern überwälzt werden. Da in den Vollwartungskosten auch Reparaturen enthalten sind, die dem Mieter aber nicht überwälzt werden dürfen, müssen diese Kosten aufgeteilt werden, damit dem Mieter tatsächlich nur die Wartungskosten anteilig weiterverrechnet werden.

## HEIZKOSTEN

**In unserem Haus ist eine Wohnraumlüftung eingebaut, die vom Mieter nicht kontrolliert werden kann. Da somit die Wohnung permanent belüftet wird, haben wir extrem hohe Heizkosten. Was können wir tun, wenn die Genossenschaft nichts tut?**

So wie Sie die Situation schildern, handelt es sich bei dieser Lüftungsanlage um eine Gemeinschaftsanlage. Wenn diese Anlage so betrieben wird, dass man den Luft- und Wärmeaustausch nicht

regulieren kann, könnte ein Defekt der Anlage die Ursache dafür sein. Gemeinschaftsanlagen fallen in die Erhaltungspflicht des Vermieters und Sie können als Mieter bei Weigerung einer Reparatur durch den Vermieter bei der Schlichtungsstelle bzw. beim zuständigen Bezirksgericht einen Antrag auf Sanierung einbringen. In diesem Verfahren wird dann unter möglicher Beiziehung eines Sachverständigen geklärt, wo das Problem liegt und wie es auch behoben werden könnte.

## KLIMAAANLAGE

**Ich wohne in einer Altbauwohnung zur Miete. Die hohen Temperaturen in der Wohnung während der Sommermonate sind kaum auszuhalten und ich möchte daher eine professionelle Klimaanlage installieren. Darf ich das?**

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob diese Arbeiten unter die im MRG angeführten sogenannten privilegierten Arbeiten fallen oder nicht. Für diese Beurteilung ist ein strenger Maßstab

anzusetzen. Der OGH hat in diesem Zusammenhang bereits entschieden, dass die Errichtung einer Außenklimaanlage nicht zu diesen privilegierten Arbeiten zählt. So führt der OGH aus, dass durch die steigende Erderwärmung nicht abgeleitet werden kann, dass Gebäude, die bisher keine Klimatisierung benötigt haben, nachgerüstet werden müssen. Auch das Vorbringen des Mieters in diesem Zusammenhang, nämlich, dass er durch die hohen Temperaturen nicht mehr richtig schlafen kann, reicht nicht aus, damit die im Gesetz geforderte Verkehrstüblichkeit erfüllt wird.

NÄCHSTER  
TERMIN:  
27. Juni  
10 bis 11 Uhr

**05 9030 22337**

**Thomas Sochor**  
Rechtsanwalt  
beantwortet am Telefon  
Leserfragen