

„Was ist das nur für ein ungerechtes Gesetz?“

Legal, aber ungerecht: Wer zum Zeitpunkt der Rechnungslegung in einer Mietwohnung wohnt, muss die Betriebskosten zahlen, auch wenn er diese nicht verursacht hat.

Ich habe Einspruch gegen eine Betriebskosten-Nachzahlung aus dem Jahre 2014 mit extrem hohen Wasserkosten erhoben, die ich nicht verursacht habe, da ich erst im Februar 2015 in diese Mietkaufwohnung eingezogen bin!“, berichtete uns eine empörte Leserin. Über den Hausverwalter und einen Juristen sei ihr mitgeteilt worden, dass sie formalrechtlich keine Chance habe, das nicht zu zahlen, da das Mietrechtsgesetz vorsehe, dass der Mieter zur Zeit der Rechnungslegung die Nachzahlung zu leisten habe, auch wenn er die Kosten nicht verursacht hat. „Was ist das nur für ein ungerechtes Gesetz? Ich bin Alleinerzieherin – für mich sind 858 Euro sehr viel Geld!“, ärgerte sich die Frau.

Häufige Klage

Sowohl das Mietrechtsgesetz (MRG) als auch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) regeln ausführlich die Hausbetriebskosten (siehe Expertenfrage). „Beide Gesetze sehen einen taxativen Katalog vor, der bestimmt, welche Betriebskostenausgaben auf die Mietparteien überwält werden dürfen“, erklärt dazu Christian Lechner von der Mietervereinigung.

Die Klage darüber, dass die Betriebskosten des Vormieters zu bezahlen sind, komme in der Beratung sehr häufig vor, berichtet der Experte. „Im MRG bzw. WGG ist vorgesehen, dass jene Mietpartei nachzahlt oder die Gutschrift erhält, die zum Fälligkeits-



Kosten für den Vormieter müssen bezahlt werden ILLUSTRATION: SINISA PISMESTROVIC

zeitpunkt Mieter der Wohnung ist“, bestätigt Lechner die Auskunft, die unsere Leserin bekommen hat. Der Gesetzgeber habe hier bewusst den bürgerlich-rechtlichen Grundsatz des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung vernachlässigt.

Einfach statt genau

„Dabei wird komplett von einem verursacherbezogenen Kostentragungsprinzip abgegangen. Der Gesetzgeber lässt es bewusst zu,

dass die in den Gesetzen aufgezählten Betriebskosten auf die zur Zeit der Vorschreibung als Hauptmieter gemeldeten Personen überwält werden dürfen. Der Kommentar zu dieser Gesetzesstelle spricht auch davon, dass die Einfachheit der Verrechnungsmethode in diesem Fall der Genauigkeit vorgeht“, ergänzt Lechner.

Eine Änderung dieser oft als ungerecht empfundenen Praxis ist laut Lechner nicht geplant.

OMBUDSMANN



PETER FILZWIESER

FÜR SIE DA

Der direkte Draht zum Ombudsman:
Tel. (0463) 5800-56
Fax: (0463) 5800-59
E-Mail: ombudsmann@kleinezeitung.at
www.kleinezeitung.at/ombudsmann

SIE FRAGEN EXPERTEN ANTWORTEN

Welche Betriebskosten dürfen eigentlich laut den Gesetzen auf die Mietparteien überwält werden?



Lechner: Die Kosten werden aufgezählt KK

Christian Lechner, Mietervereinigung:

Mietrechtsgesetz (MRG) und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sehen einen Katalog vor, der bestimmt, welche Betriebskostenausgaben auf die Mietparteien überwält werden dürfen. Dazu zählen: Wasser bzw. Abwasser, Wasserdichtheitsprüfung sowie Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser, Kanalaräumung, Müll, Entrümpelung von herrenlosem Gut, Schädlingsbekämpfung, Kehrgebühren, Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses und Gemeinschaftsflächen, Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschäden, Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden (wenn mehr als die Hälfte der Mietparteien dieser Überwälzung zugestimmt hat), Verwaltungshonorar, Hausreinigung (Hausbesorger bzw. Dienstnehmer), Grundsteuer, laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Spielplatz, Schwimmbad, Waschküche – z. B. Strom, Service, Wartung). Für Wohnungen, die dem ABGB unterliegen, gibt es keine gesetzliche Vorgabe. Hier zählt vorrangig die Vertragsvereinbarung.