

# INHALT

<b>Kapitel 1: Ein erster Überblick und die Regelungen des ABGB</b> .....	9
Rechtliche Grundlagen für die richtige Abrechnung .....	10
Betriebskosten, Rücklagen, sonstige Kosten, Nebenkosten – Was ist das? .....	10
Mieter oder Eigentümer – Ein grundlegender Unterschied .....	19
Eigentumshaus, Miethaus und Mischhaus .....	20
Die Regelungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) .....	21
<b>Kapitel 2: Die Betriebskostenabrechnung für Mieter</b> .....	27
Wer ist nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) Ansprechpartner für den Mieter? ...	28
Der Geltungsbereich des MRG .....	28
Was darf bzw. muss abgerechnet werden? .....	31
Wie viele Teilrechnungen gibt es? .....	32
Wenn die Hausverwaltung vergisst, eine Rechnung weiterzuverrechnen .....	33
Bis wann muss abgerechnet werden? .....	34
Wie wird die Abrechnung den Mietern zugänglich gemacht? .....	34
Belegeinsicht – Wie ist es richtig? .....	35
Wie lange haben Mieter zur Einsichtnahme in die Abrechnung und die Belege Zeit? .....	35
Alles rund um die Kopien .....	36
Nachforderungen und Verjährungen .....	36
Wann und von wem ist der Saldo zu bezahlen? .....	37
Sonderform Mischhaus .....	39
Welche Ausgaben dürfen verrechnet werden – der strenge Betriebskostenkatalog des MRG .....	40
Alphabetischer Katalog der möglichen und unmöglichen Betriebskosten .....	45
<b>Kapitel 3: Die Betriebskostenabrechnung für Eigentümer</b> .....	63
Wichtige vertragliche Grundlagen .....	64
Die Aufgaben und Befugnisse der Hausverwaltung .....	65
Was darf abgerechnet werden? .....	67
Abrechnung und Belegeinsicht – Wie ist es richtig? .....	67
Nachforderungen und Verjährungen .....	69

Die Strafe, wenn keine Abrechnung gelegt wurde .....	70
Was gilt für das nächste Jahr? .....	70
Liquiditätskrise und Erhöhung der Betriebskosten .....	71
Wenn Hausverwalter gekündigt werden .....	72
Die Inhalte der Betriebskosten-Abrechnung im WEG .....	72

## **Kapitel 4: Wie werden die Betriebskosten ermittelt?**

Aufteilungsschlüssel nach Quadratmetern .....	76
Aufteilungsschlüssel nach den Nutzwerten .....	77
Der Aufteilungsschlüssel im Mietrechtsgesetz .....	79
Der Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentum .....	80
Der abweichende Aufteilungsschlüssel .....	82
Unterschied MRG versus WEG bei den Vorschriften .....	88

## **Kapitel 5: Die Form der Betriebskostenabrechnung und die Ö-Norm A 4000**

Die Ö-Norm A 4000 .....	93
Die formal richtige Abrechnung .....	95
Die formal richtige Abrechnung .....	98

## **Kapitel 6: Die Heizkostenabrechnung**

Das Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) .....	115
Begriffsbestimmungen .....	116
Der Geltungsbereich des HeizKG .....	117
Das Verhältnis zu anderen Regelungen .....	120
Verbrauchsermittlung .....	120
Die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile .....	120
Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie .....	121
Prüfpflichten und Stammbblatt .....	124
Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	124
Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und Warmwasserkosten .....	125
Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Hochrechnung .....	126
Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an den Heiz- und Warmwasserkosten .....	127
Zulässige Vereinbarungen und ergänzende Regelungen .....	128
Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers .....	128
Abrechnungsperiode und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	129
Information über die Abrechnung – die Abrechnungsübersicht .....	129
Information über die Abrechnung – die Abrechnungsübersicht .....	130

Einsicht in die Abrechnung und Belegsammlung .....	131
Durchsetzung der Abrechnung .....	132
Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung .....	133
Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung .....	134
Zwischenermittlung .....	134
Muster einer Abrechnung .....	135

## **Kapitel 7: Die Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG**

.....	141
Wie wichtig ist die Hauptmietzinsabrechnung? .....	142
Exkurs: § 18 MRG .....	142
Unterschied Hauseigentümer-Abrechnung versus Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG .....	143
Die Abrechnung gemäß § 20 MRG .....	144
Exkurs: Investitionen und ihre Absetzbarkeit .....	149

## **Kapitel 8: Die Rücklagenabrechnung für Wohnungseigentümer und die Vorausschau**

.....	153
Wer bestimmt die Höhe der Rücklage? .....	154
Die Rücklage als Sondervermögen .....	156
Fälligkeit der Zahlung und Zinsen .....	156
Abrechnung und Nachversteuerung .....	157
Abrechnungszeitpunkt und Belegeinsicht .....	159
Einnahmen der Eigentümergemeinschaft und die Verteilung der Erträge (§ 33 WEG) .....	159
Herausgabe der Rücklage bei Beendigung des Verwaltungsmandates .....	160
Musterbeispiel einer Rücklagenabrechnung .....	161
Wie eine Rücklagenabrechnung nicht aussehen sollte und wie Sie sich dennoch zurechtfinden .....	167
Vorausschau .....	169

## **Kapitel 9: Wenn Hausverwaltungen ihre Pflichten nicht erfüllen**

.....	171
Wie sich Mieter gegen Verwalter bzw. Vermieter wehren können .....	172
Wie sich Eigentümer wehren können .....	174
Wenn man die Hausverwaltung wechseln will .....	177

<b>Nützliche Links</b> .....	180
------------------------------	-----

<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	181
-----------------------------------	-----