



Was sind Betriebskosten?

Welche Kosten dürfen vom Vermieter verrechnet werden? Was gehört überhaupt zu den Betriebskosten?

Welche Kosten als Betriebskosten verrechnet werden dürfen, ist grundsätzlich im Bereich des Mietrechts gesetzlich festgelegt. Dies können Sie im Mietrechtsgesetz (MRG) in den Paragraphen 21 - 24 nachlesen. [§21 MRG](#) [§22 MRG](#) [§23 MRG](#) [§24 MRG](#)

Diese sind:

- Wasser/Abwasser
- Wasserdichtheitsprüfung
- Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten bei einer Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser, sofern es eine Vereinbarung dazu gibt
- Kanalräumung
- Müll
- Entrümpelung von herrenlosem Gut
- Schädlingsbekämpfung
- Kehrgebühren (Rauchfangkehrung)
- Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses & Gemeinschaftsflächen
- Versicherungsprämien für Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschaden
- Versicherungsprämien für Glasbruch und Sturmschaden, sofern mehr als die Hälfte der MieterInnen dieser Überwälzung zugestimmt hat
- Verwaltungshonorar
- Hausreinigung (darunter fallen bei alten Dienstverträgen mit "echten" HausbesorgerInnen auch die Abfertigung bzw. bei DienstnehmerInnen die Kommunalsteuer) inkl. Schneeräumung
- öffentliche Abgaben
- laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Heizung, Spielplatz, Schwimmbad, Sauna, Waschküche, Grünanlagen, Gemeinschaftsräume etc.) wie z. B. Strom, Service, Wartung, Energiekosten, Rasenmähen etc.

ABGB:

Aber nicht jede vermietete Wohnung fällt ins Mietrecht. Mieten Sie beispielsweise ein Ein- oder Zweifamilienhaus, so werden sämtliche Rahmenbedingungen, wie auch die Betriebskosten durch das ABGB, das Allgemein bürgerliche Gesetzbuch, geregelt. Dort zählt die freie Vertragsvereinbarung. Damit können vom Vermieter alle anfallenden sowie denkbaren Kosten an den Mieter weiterverrechnet werden, sofern diese im Mietvertrag auch vereinbart wurden. Ist nichts vereinbart, so gilt grundsätzlich §1099 ABGB, wonach sämtliche Kosten vom Vermieter selbst zu tragen sind.

[§1099 ABGB](#)