

# Häufige Fragen zur Jahresabrechnung

## Inhalt:

Welchen Zeitraum umfasst die Jahresabrechnung?.....	Seite 1
Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?.....	Seite 1
Wie errechnet sich der Saldo in der Jahresabrechnung?.....	Seite 2
Wie erfolgt die Aufteilung der Kosten?.....	Seite 2
Wann wird der Saldo aus der Jahresabrechnung verrechnet?.....	Seite 2
Wie werden Guthaben ausgeglichen?.....	Seite 2
Wer erhält die Abrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen?.....	Seite 3
Welche Ausgaben werden als Betriebskosten abgerechnet?.....	Seite 3
Woraus ergeben sich für gleich große Wohnungen untersch. Abrechnungsergebnisse?.....	Seite 3
Welche Kosten werden verbrauchsbezogen abgerechnet?.....	Seite 4
Warum können sich trotz geringerem Verbrauch höhere Heizkosten als im Vorjahr ergeben?.....	Seite 4
Wodurch ergibt sich ein hoher Wasserverbrauch?.....	Seite 4
Warum fallen auch bei unbenützten Kaminen Kehrgebühren an?.....	Seite 5
Wie erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei Mieterwechsel?.....	Seite 5
Wie erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei Eigentümerwechsel?.....	Seite 5
Wie erfolgt die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten bei Wohnungswechsel?.....	Seite 5
Wie werden die Instandhaltungskosten abgerechnet?.....	Seite 5
Welche Beträge umfasst die Annuitätenabrechnung?.....	Seite 6

## Welchen Zeitraum umfasst die Jahresabrechnung?

**Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr von 1.1. – 31.12. des Vorjahres. Alle in diesem Zeitraum bezahlten Rechnungen werden als Ausgabe verbucht. Zu Verschiebungen des Aufwandes kann es dabei z.B. bei der Abrechnung des Stromverbrauches kommen, weil die Versorgungsunternehmen vom Kalenderjahr abweichende Ableseintervalle verwenden.**

## Welche Kosten zählen zu den Betriebskosten?

**Zu den Betriebskosten zählen die Gemeindeabgaben, Grundsteuer, Müll-, Wasser- und Kanalgebühren, weiters die Kosten für Versicherungen, Hausbetreuung Allgemeinstrom, Kosten der Hausreinigung (inkl. Material), regelmäßige Prüfungen, Beleuchtungsmaterial, ebenso die Verwaltungskosten u.ä.**

## **Wie errechnet sich der Saldo in der Jahresabrechnung?**

Den Ausgaben des Kalenderjahres werden die monatlich zur Zahlung vorgeschriebenen Vorauszahlungen für Betriebs- Verwaltungs- Heiz- und Warmwasserkosten gegenübergestellt. Der Differenzbetrag wird entweder als Guthaben ausgezahlt oder ist als Nachzahlung zu leisten.

## **Wie erfolgt die Aufteilung der Kosten?**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen bildet bei Mietwohnungen die Wohnnutzfläche die Basis für die Aufteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Wohnungen. Bei Eigentumswohnungen werden die Nutzwerte der Wohnungen laut Grundbuch herangezogen, sofern nicht von den Eigentümern bereits im Kaufvertrag oder auch nachträglich durch einstimmigen Beschluss andere Schlüssel vereinbart wurden. Für verbrauchsabhängige Kosten wie z.B. die Wasser- u. Kanalgebühren kann von 2/3 der Nutzer im Einvernehmen mit dem Eigentümer die Verrechnung nach Verbrauchszählern vereinbart werden.

## **Wann wird der Saldo aus der Jahresabrechnung verrechnet?**

Das Ergebnis der Jahresabrechnung wird zum übernächsten Zins- bzw. Zahlungstermin für die monatlichen Zahlungen fällig. Wird die Abrechnung für das Kalenderjahr 2014 z.B. bis 30.06.2015 erstellt, so ist der Saldo bis längstens 05.08.2015 auszugleichen.

## **Wie werden Guthaben ausgeglichen?**

Sofern ein Abbuchungsauftrag für die Bezahlung der monatlichen Vorschreibungen besteht, werden die Guthaben automatisch mit den laufenden monatlichen Abbuchungen gegengerechnet.

In allen anderen Fällen kann das Guthaben bei der nächsten Zahlung abgezogen werden. Dies gilt also auch, wenn ein Dauerauftrag für die monatlichen Zahlungen eingerichtet wurde.

Im Unterschied zum Abbuchungsauftrag wird beim Dauerauftrag vom Kunden die Höhe des monatlichen Zahlungsbetrages fixiert und die Hausverwaltung kann keine automatische Überweisung auf das Kundenkonto tätigen.

## **Wer erhält die Abrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen?**

Vertragspartner der Hausverwaltung bei Eigentümergemeinschaften ist der jeweilige Wohnungseigentümer. Dieser erhält daher auch die Jahresabrechnung. Auskünfte zur Abrechnung über eine vermietete Eigentumswohnung an einen Mieter können daher nur mit schriftlicher Vollmacht des Eigentümers erteilt werden.

## **Welche Ausgaben werden als Betriebskosten abgerechnet?**

Die Betriebskosten sind im Mietrechtsgesetz genau festgelegt. Es handelt sich dabei um die Gemeindeabgaben, Grundsteuer, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, Hausbetreuungskosten, Allgmeinestrom, Kaminkehrergebühren, Prämien der Gebäudeversicherungen für Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasserschäden und Glasbruch, sowie Sturmschäden (sofern eine entsprechende Vereinbarung vorliegt) Kosten der Grün-, Außenanlagenbetreuung und Gebäudereinigung sowie Liftkosten, Gebühren regelmäßiger Prüfungen und Verwaltungskosten.

## **Woraus ergeben sich für gleich große Wohnungen unterschiedliche Abrechnungsergebnisse?**

Die allgemeinen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Nutzflächen bzw. Nutzwerte aufgeteilt.

Einige Kosten werden aber – sofern vereinbart bzw. gesetzlich vorgesehen – nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Es handelt sich dabei z.B. um Wasser- und Kanalgebühren sowie um den Verbrauch an Heizenergie und Warmwasser. Dafür befinden sich Verbrauchszähler in den Wohnungen aus denen der Anteil an den Gesamtkosten ermittelt wird. Die laufende Kontrolle der Zähler durch den Nutzer ist angeraten.

Weiters werden einzelne direkt zuordenbare Kosten (z.B. Müllkosten, Kamineinzelrechnungen) auf die betreffenden Wohnungen umgelegt. Da die Vorauszahlungen nach der Wohnnutzfläche für die Gesamtanlage gleichmäßig kalkuliert werden ergibt die unterschiedliche Kostenbelastung unterschiedliche Gesamtabrechnungsergebnisse.

Bei einzelnen Objekten werden die Vorauszahlungen für die Wasser-, Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Vorjahresverbrauch kalkuliert. Dadurch können unterschiedliche Verbrauchsgewohnheiten besser berücksichtigt werden.

## Welche Kosten werden verbrauchsbezogen abgerechnet?

Nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz sind die vom Nutzerverhalten abhängigen Energiekosten (Strom, Brennstoff) zu 65% nach dem Verbrauch abzurechnen. Diese Regelung gilt auch für den Warmwasserkostenanteil. Weiters können die Wasser u. Kanalgebühren, sofern dies vereinbart ist, nach Zählern individuell abgerechnet werden. In einzelnen Gemeinden und Wohnanlagen wird der Hausmüll mittels Einzelgefäßen entsorgt. Sofern ein entsprechender Beschluss vorhanden ist, wird der Verbrauchsanteil der Restmüllgebühren nach dem tatsächlichen Aufwand direkt einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Grundgebühr wird laut der Vorschreibung des Entsorgers umgelegt.

## Warum können sich trotz geringerem Verbrauch höhere anteilige Heizkosten als im Vorjahr ergeben?

Der Gesamtheizkostenaufwand ergibt sich aus den im laufenden Kalenderjahr bezahlten Energierechnungen und den sonstigen Kosten (lt. Heizkostenabrechnungsgesetz). Die Gesamtsumme aller abgelesenen Werte in den einzelnen Wohnungen bildet die Basis für die Aufteilung der Gesamtkosten. Daraus errechnet sich der Preis pro Einheit. Bei gleich bleibendem Heizkostengesamtaufwand ergibt sich dann ein höherer Preis pro Einheit, wenn geringere Heizzählerwerte abgelesen werden.

	Beispiel 1	Beispiel 2
Heizkostenaufwand	€ 15.000,--	€ 15.000,--
Abgelesene Gesamteinheiten	1.000,EH	750 EH
Ergibt Preis pro Einheit	€ 15,--	€ 20,--
<b>Anteilige Kosten</b>		
<b>Wohnung mit 50 EH</b>	<b>€ 750,-- €</b>	<b>€ 1.000,--</b>

## Wodurch ergibt sich ein hoher Wasserverbrauch?

Der durchschnittliche Wasserverbrauch für einen 4 Personenhaushalt liegt bei 150 bis 250 Liter pro Tag ist aber stark vom individuellen Verbrauchsverhalten abhängig. Dabei darf der Verbrauch durch tropfende Wasserhähne, durch rinnende WC-Spülungen, unnötiges Rinnenlassen des Wassers nicht unterschätzt werden und ist zu vermeiden.

## **Warum fallen auch bei unbenützten Kaminen Kehrgebühren an?**

Die Tarife für die Kaminkehrungen sind in der Kehrgebührenordnung festgeschrieben. Dabei ist auch eine jährliche Überprüfung von unbenützten Kaminen mit entsprechenden Gebühren vorgesehen. Sofern in einer Wohnung die Möglichkeit zum Anschluss an einen Kamin gegeben ist, werden auch anteilige Kaminkehrgebühren berechnet. Die tatsächliche Nutzung ist dafür nicht maßgeblich.

## **Wie erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei einem Mieterwechsel?**

Gesetzlich ist festgelegt, dass der Saldo der sich aus der BK-Abrechnung ergibt ein Bestandteil des laufenden Mietzinses ist. Dies entspricht der monatlichen Zahlung zum Fälligkeitstermin der Abrechnung. Der gesamte Betriebskostensaldo (Guthaben oder Nachzahlung) ist daher von dem Mieter zuzuordnen der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung die Wohnung bewohnt.

## **Wie erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei einem Eigentümerwechsel?**

Der gesamte Betriebskostensaldo (Guthaben oder Nachzahlung) ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz von dem Eigentümer zu tragen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung die Wohnung besitzt.

## **Wie erfolgt die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten bei Wohnungswechsel?**

Für die Heizkosten regelt das Heizkostengesetz, dass der Saldo der sich aus der Abrechnung ergibt, demjenigen anzulasten bzw. gutzuschreiben ist, in dessen Nutzungszeitraum der jeweilige Saldo angefallen ist. Diese Aufteilung erfolgt aliquot nach dem Verhältnis der Heizgradtage. Es besteht auch die Möglichkeit eine Zwischenablesung zu veranlassen. Dies ist vom jeweiligen Nutzer bei der Ablesefirma zu beauftragen und wird gesondert verrechnet.

## **Wie werden die Instandhaltungskosten abgerechnet?**

Mit der monatlichen Vorschreibung wird auch ein Beitrag für die Erhaltung, Instandhaltung und bauliche Verbesserungsmaßnahmen eingehoben. Diese Beträge werden in einer Rücklage pro Objekt angespart. Die anteiligen Beiträge pro Wohnung errechnen sich nach Nutzfläche bzw. Nutzwerten. Diese Beträge werden nicht ausbezahlt. Die laufenden Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen werden aus dieser Rücklage bezahlt. Die Übersicht über die Entwicklung der Rücklage ist in der Abrechnung nachrichtlich angeführt.

## **Welche Beträge umfasst die Annuitätenabrechnung?**

Die monatliche Vorschreibung enthält auch einen Bestandteil, der für die Rückzahlung der ursprünglichen Baufinanzierung zu leisten ist. Aufgrund der Darlehensbedingungen ändern sich die dafür aufzuwendenden Beträge. Mit der Jahresabrechnung werden diese Differenzen ausgeglichen.