



Alpenländische
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH

Häufige Fragen zur Jahresabrechnung

Mai 2021

Inhalt

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

1. Welchen Zeitraum umfasst die Jahresabrechnung?

Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr des Vorjahres, also von 1.1. – 31.12.2020. Die Abrechnung wird bis jeweils zum 30.6. des Folgejahres erstellt. Alle in diesem Zeitraum bezahlten Rechnungen werden als Ausgabe verbucht.

Hinweis: Zu Verschiebungen des Aufwandes kann es dabei z.B. bei der Abrechnung des Stromverbrauches kommen, weil die Versorgungsunternehmen vom Kalenderjahr abweichende Ableseintervalle verwenden.

2. Welche Ausgaben und Kosten zählen zu den Betriebskosten?

Die Betriebskosten sind im Mietrechtsgesetz genau festgelegt.

Es handelt sich dabei um die Gemeindeabgaben, Grundsteuer, Müll-, Wasser-, Kanalgebühren, Hausbetreuungskosten, Allgemeinstrom, Kaminkehrgebühren, 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 Wartungskosten, Kosten der Gemeinschaftsanlagen, Beleuchtungsmaterial, Schädlingsbekämpfung und Verwaltungskosten.

3. 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.

4. 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 EigentümerInnen bereits im Kaufvertrag oder auch nachträglich durch einstimmigen Beschluss andere Schlüssel vereinbart wurden.

5. 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 z.B. im Mai erstellt, so ist der Saldo bis längstens 05. Juli auszugleichen.

Die Betriebskostenabrechnung erhält jeweils jene/r MieterIn, welche/r zum Fälligkeitstermin (übernächster Zinstermin) gerade MieterIn der Einheit ist.

6. Wie werden Guthaben ausgeglichen?

Sofern ein Abbuchungsauftrag (SEPA Lastschrift) für die Bezahlung der monatlichen Vorschreibungen besteht, werden die Guthaben automatisch zum Fälligkeitstermin mit den laufenden monatlichen Abbuchungen gegengerechnet.

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

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

7. Wer erhält die Abrechnung bei vermieteten Eigentumswohnungen?

Vertragspartner der Hausverwaltung bei Eigentümergemeinschaften ist der jeweilige Wohnungseigentümer bzw. die jeweilige Eigentümerin. Diese/r erhält daher auch die Jahresabrechnung.

Auskünfte zur Abrechnung über eine vermietete Eigentumswohnung an einen Mieter bzw. eine Mieterin können daher nur mit schriftlicher Vollmacht des Eigentümers erteilt werden.

8. Woraus ergeben sich für gleich große Wohnungen unterschiedliche Abrechnungsergebnisse?

Die allgemeinen Betriebskosten werden grundsätzlich 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.

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.

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

9. Welche Kosten werden verbrauchsbezogen abgerechnet?

Das Heizkostenabrechnungsgesetz gilt für die Aufteilung der Heiz- und/oder Warmwasserkosten, sofern eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage besteht und Messeinrichtungen (Zähler) vorhanden sind.

Die Aufteilung der Kosten zwischen Heizung- und Warmwasser erfolgt im Verhältnis 70:30.

Die Energiekosten (Strom, Brennstoff) werden zu 65% nach Verbrauch, zu 35% nach Nutzfläche abgerechnet.

Weiters können die Wasser- u. Kanalgebühren nach Zählern und – in einzelnen Gemeinden – die Müllgebühren individuell abgerechnet werden. Dazu ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

10. 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 gleichbleibendem Heizkostengesamtaufwand ergibt sich dann ein höherer Preis pro Einheit, wenn geringere Heizzählerwerte abgelesen werden.

	<i>Beispiel Jahr 1</i>	<i>Beispiel Jahr 2</i>
Heizkostenaufwand	15.000,00 EUR	15.000,00 EUR
Abgelesene Gesamteinheiten	1.000 Einheiten	750 Einheiten
Ergibt Preis pro Einheit	15,00 EUR	20,00 EUR
Anteilige Kosten Wohnung mit 50 Einheiten	750,00 EUR	1.000,00 EUR

11. Wodurch ergibt sich ein hoher Wasserverbrauch?

Der durchschnittliche Wasserverbrauch liegt in Österreich bei 130 Litern pro Person und Tag und 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.

Auch BewohnerInnen von Garten- bzw. Terrassenwohnungen mit vielen Pflanzen werden einen höheren Wasserverbrauch feststellen.

12. 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.

13. 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 Betriebskosten-Saldo (Guthaben oder Nachzahlung) wird daher jenem Mieter bzw. jener Mieterin zugeordnet, der/die zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung die Wohnung bewohnt.

14. Wie erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei einem Eigentümerwechsel?

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

15. Wie erfolgt die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten bei Wohnungswechsel?

Heiz- und Warmwasserkosten werden bei einem Wohnungswechsel laut Heizkostenabrechnungsgesetz aufgeteilt. Dies erfolgt nach Heizgradtagen bzw. laut einer Zwischenablesung. Die Kosten für die Zwischenablesung bzw. -abrechnung werden gesondert verrechnet.

16. 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 angeführt.

17. 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.