

/ PRESSEGESPRÄCH

 **#deineStimme**

„Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!“

Donnerstag, 25. Jänner 2024

Teilnehmer:innen:

Dr. Gaby Schaunig

/ Landeshauptmann Stellvertreterin

Günther Goach

/ AK-Präsident

Mag. Susanne Kißlinger

/ AK-Direktorin

Mag. Stephan Achernig

/ Leiter AK-Konsumentenschutz

Mag. Michael Tschamer

/ AK-Wohn- und Mietrechtsexperte

/ Pressegespräch



„Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!“

Klagenfurt, 25. Januar 2024

Betriebskosten-Check von Arbeiterkammer und Land: Abrechnungen von rund 646 Wohnanlagen überprüft

AK – Zum 10. Mal in Folge bot die AK Kärnten, mit finanzieller Unterstützung des Landes, im Jahr 2023 die kostenlose Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen an. AK-Präsident Günther Goach und LHStv.ⁱⁿ Gaby Schaubig unisono: „Es geht um jeden Cent! In Zeiten hoher Inflation und ständig steigender Wohnkosten war es übergeordnetes Ziel, zu viel bezahltes Geld zurückzuholen und Fairness zu schaffen.“

Von 1. Juni bis 30. September 2023 boten AK und Land den kostenlosen Betriebskosten-Check für Miet- als auch für Eigentumswohnungen an. Goach: „Der Zuspruch war enorm! Wir haben an die 2.300 Konsumentinnen und Konsumenten beraten und waren bis Ende Oktober mit der Nachbearbeitung der eingelangten Unterlagen beschäftigt. Bis zu zehn Mitarbeiter haben die Abrechnung auf Richtigkeit und Rechtmäßigkeit genauestens überprüft und wenn es notwendig war, Einsprüche verfasst. Für die Übermittlung der Unterlagen wurde ein eigenes Portal auf der AK-Website eingerichtet. Der überwiegende Teil der Beratungen fand digital oder am Telefon statt. Einerseits haben wir damit eine schnelle und unkomplizierte rechtliche Klärung geboten, andererseits ersparten wir all jenen, die nicht im Nahbereich von Klagenfurt wohnen, eine lange Anfahrtszeit.“

„Der Betriebskosten-Check der AK und des Landes Kärnten ist ein ganz wichtiges Instrument für die Mieterinnen und Mieter. Darüber hinaus hat es sich in den letzten Jahren gezeigt, dass auch auf Vermieterseite oftmals Informationsbedarf herrscht, der durch Interventionen der AK behoben werden kann. Während Kärnten im Bundesländervergleich die niedrigsten Mieten aufweist, beobachten wir leider einen starken Anstieg der Betriebskosten. Daher erarbeiten wir seitens des Landes ein neues Modell der Wohnbeihilfe, das dieser Entwicklung Rechnung tragen wird. Gesicherte Wohnungsverhältnisse sind ein Grundbedürfnis und für mich eines der wichtigsten sozialpolitischen Elemente“, so Schaubig.

646 Wohnanlagen überprüft

Mit Aktionsende wurden Anfragen von 646 Wohnanlagen bearbeitet. Im Vorjahresvergleich ist das ein Anstieg um 44 Prozent! (2022: 448 Wohnanlagen). „In 77 Prozent konnte mittels Erstberatung ein Einspruchsschreiben auf die Abrechnung verfasst werden und den Konsumentinnen und Konsumenten zur Verfügung gestellt werden. Dabei wurde Einsicht in die Belegsammlung gefordert bzw. Vermieter und Verwaltungen aufgefordert, die Abrechnungen plausibel zu stellen. In den restlichen Fällen konnten die Abrechnungen aufgrund der Vorlage sämtlicher Belege oder der Möglichkeit der Online-Belegeinsicht im Erstgespräch geklärt werden“, so Stephan Achernig, Leiter des AK-Konsumentenschutz.

/ Öffentlichkeitsarbeit

9021 Klagenfurt am Wörthersee / Bahnhofplatz 3
Telefon 050 477-2402 / oeffentlichkeitsarbeit@akktn.at / [kaernten.arbeiterkammer.at](https://www.kaernten.arbeiterkammer.at)

47 Interventionen

Haben Hausverwaltungen bzw. Vermieter auf die erhobenen Einwendungen gegen die Abrechnungen nicht oder nur unzureichend reagiert, hat die AK im Einvernehmen mit den Mietern interveniert. So mussten in rund 47 Fällen vertiefende Interventionsmaßnahmen vorgenommen werden. Interessantes Detail: Vier Fünftel der Interventionen betrafen gewerbliche Vermieter. „Wegen der späten Rechnungslegung musste die Nachbearbeitung weit über den offiziellen Aktionszeitraum hinaus verlängert werden und war noch umfangreicher und intensiver als in den letzten Jahren. In einigen Fällen werden auch wieder gerichtliche Klärungen notwendig sein“, führt Goach weiter aus.

„Die große Anzahl von Anfragen ist zweifellos auf die Kostensteigerungen rund um das Wohnen zurückzuführen. Nachzahlungsvorschreibungen in Höhe von mehreren hundert Euro für Betriebs- und Heizkosten waren keine Seltenheit“, führt Michael Tschamer, AK-Wohnrechtsexperte weiter aus. Durch die verstärkte Inanspruchnahme von Home-Office erhöhten sich insbesondere Wasserverbrauchskosten, Stromkosten und Müllkosten von Wohnanlagen. „Massive Teuerungen bei Strom und Wärme führten zu extremen Mehrkosten. Insbesondere bei der Wärmeerzeugung mit Gas waren Preissteigerungen von mehr als 100 Prozent festzustellen“, weiß Tschamer um Problemfelder.

Problemfelder in der Beratung

Gemäß Mietrechtsgesetz müssen die im Laufe des Vorjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bis spätestens 30. Juni des Folgejahres abgerechnet werden. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (z.B. Altbauwohnungen, Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) gilt: Jene Person, die zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung Mieter ist, hat den Rechnungssaldo zu begleichen bzw. erhält ein allfälliges Guthaben. Dies stieß bei vielen Mietern auf großes Unverständnis. „In einigen Fällen stellte sich leider heraus, dass in den Abrechnungen völlig rechtskonform auch Forderungen aus vergangenen Jahren aufgenommen wurden, wie z.B. Nachverrechnungen von Wasser- und Kanalgebühren für 2021 im Jahr 2022“, erklärt Tschamer.

In der Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes bzw. Vollaussnahme vom Mietrechtsgesetz besteht keine rechtliche Verpflichtung, die laufenden Akontozahlungen für Betriebs- und Heizkosten zwingend dem Erfordernis der Vorjahresabrechnung anzupassen. Dieser Umstand kann dazu führen, dass bei Abschluss von Mietverträgen die darin enthaltenen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt werden. Die Fehlbeträge werden im darauffolgenden Jahr nachverrechnet und die laufenden Vorschreibungen dem Kostenaufwand angepasst. Eine vermeintlich günstige Wohnung kann zur Kostenfalle werden.

Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen wurden sehr häufig Kosten an Mieter weiterverrechnet, die nicht vom Betriebskostenkatalog des § 21 MRG umfasst sind. Wenngleich die Abrechnungen gegenüber den Eigentümern rechtskonform waren, haben Mieter im Regelfall Reparaturkosten an der Liegenschaft, Spesen des Geldverkehrs oder Zinsbelastungen und Rücklagenzahlungen nicht zu leisten.

Öffentlichkeitsarbeit

9021 Klagenfurt am Wörthersee / Bahnhofplatz 3

Telefon 050 477-2402 / oeffentlichkeitsarbeit@akktn.at / kaernten.arbeiterkammer.at

Fälle aus der Beratung

Verwaltungskostenpauschale: In Verträgen eines gewerblichen Vermieters (Teilanwendung MRG) wurde eine indexgebundene Verwaltungskostenpauschale, die deutlich über dem gesetzlich festgelegten Satz von EUR 3,91/m²/Jahr lag, verrechnet. Die AK Kärnten initiierte eine Verbandsklage, die darauf abzielte, den Vermieter zu zwingen, die Anwendung von 34 Vertragsklauseln zu unterlassen. Die Unterlassungserklärung, 19 Klauseln nicht mehr anzuwenden, wurde bereits in der Klagebeantwortung abgegeben. Die Entscheidung über die beanstandete Verwaltungskostenpauschale wird das Gericht treffen.

Abgrenzung bevorrateter Energieträger (Öl, Pellets): Ein Großteil der Einwendungen gegen die Heizkostenabrechnungen betraf die fehlende Rechnungsabgrenzung gem. § 17 (3) HeizKG. Vermieter und Verwaltungen haben die Kosten der gesamten zugekauften Energieträger in den Abrechnungen aufgenommen, wenngleich die gesetzliche Regelung gilt, dass nur jene Menge an Energieträgern verrechnet werden darf, welche auch verfeuert wurde. Aufgrund der gestiegenen Energiekosten wurden Nachzahlungen von bis zu 1.200 Euro zur Vorschreibung gebracht. Nach Intervention der AK Kärnten wurden die meisten Abrechnungen korrigiert. In zwei Fällen lenken die Vermieter allerdings nicht ein; in diesen Fällen werden die Wärmebezieher mit Rechtsschutzdeckung der AK Kärnten eine gerichtliche Klärung herbeiführen.

Zum Thema Wohnen bietet die AK kostenlose Broschüre.

Alle Infos zum Thema Wohnen auf kaernten.arbeiterkammer.at/wohnen

Bei Fragen rund um das Miet- und Wohnrecht: **AK-Telefon: 050 477-2001**

/ Pressegespräch



„Betriebskosten-Check: Wir blicken durch!“

Klagenfurt, 25. Januar 2024

„Wohnen und Energie müssen für alle leistbar sein!“ AK-Präsident Goach fordert Eingreifen des Bundes

AK – Die Wohn-Preis-Spirale dreht sich unaufhaltsam. „Für immer mehr Menschen wird das Grundbedürfnis Wohnen zum Luxus“, zeigt sich AK-Präsident Günther Goach bestürzt und betont: „Die Bundesregierung hat faire Regulierungen verschlafen und bei dringend notwendiger Entlastung versagt. Sie muss sich nun endlich den großen Herausforderungen im Bereich leistbares Wohnen stellen und die massive Teuerung bei Mieten und Energiekosten abfedern!“ Die AK fordert etwa eine Nachschärfung bei der Mietpreisbremse, die Ankurbelung des sozialen Wohnbaus oder einen Wohnbonus als Absetzbetrag von der Steuer.

Teuerungen in nahezu allen Lebensbereichen wie Wohnen, Lebensmittel, Energie, Mobilität oder Eigenheimschaffung, stellen immer mehr Menschen finanziell mit dem Rücken zur Wand. „Für Menschen mit wenig Einkommen und zunehmend auch für die Mittelschicht wird Wohnen zur Existenzfrage“, so Goach und führt aus: „Es sind nicht nur die Mieten. Auch Heizen wurde um ein Mehrfaches teurer als in den vergangenen Jahren. Ob Strom, Öl, Gas, Pellets oder Fernwärme: Die Kosten sind enorm gestiegen. Die Möglichkeiten, bei Energie zu sparen, sind begrenzt. „Die temporäre Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Energie, ein Heizkostendeckel sowie eine effektivere Steuer auf Übergewinne der Energiekonzerne, das ist es, was der Staat angehen muss!“, sieht Goach Handlungsbedarf.

Leistbares Wohnen forcieren

„Der soziale Wohnbau hat signifikante Bremswirkungseffekte auf die steigenden Miet- und Wohnkosten und muss forciert werden“, zeigt Goach einen wichtigen Entlastungsansatz auf. Steigt die Anzahl an günstigen Wohnungen, wird infolge auch der Anstieg der Mieten abgebremst. „Diese Maßnahmen wären sozial treffsicher, da die Hälfte der Bevölkerung mit niedrigem Einkommen fast gänzlich zur Miete wohnt!“, unterstreicht Goach und fordert außerdem die Zweckwidmung der Wohnbauförderungsmittel wieder per Gesetz zu verankern. Zudem würde die Einführung eines „Wohnbonus“ – in Höhe von 10 Prozent der Wohnkosten als Absetzbetrag von Lohn- und Einkommenssteuer – eine spürbare Entlastung für Mieter bringen.

Die Mietpreisbremse bei Kategorie- und Richtwertmieten sieht eine Deckelung von maximal fünf Prozent pro Jahr vor. „Die größten Mieterhöhungen – im Ausmaß von insgesamt 15 Prozent bei Richtwertmieten bzw. 24 Prozent bei Kategoriemieten – haben ohnehin bereits 2022 und 2023 stattgefunden und für die unregulierten und teuren Privatmieten hat die Regierung keine Lösung gefunden!“, kritisiert Goach und fordert eine Nachschärfung bei der Mietpreisbremse für alle indexbasierten Mieten von maximal zwei Prozent pro Jahr.

/ Öffentlichkeitsarbeit

Undurchsichtiger Strommarkt

Die europäische Strompreisentwicklung aufgrund der „Merit-Order“, wonach das teuerste Kraftwerk den Preis vorgibt, ist für eine Krisensituation völlig ungeeignet, kritisiert Goach weiter. Die EU-Kommission müsse daher dringend ein neues Modell für den Strommarkt entwickeln. „Auch die nationale Gesetzgebung und Regulatoren können ungerechtfertigte Strompreiserhöhungen verhindern“, so Goach und fordert: „Aus Sicht der AK muss die Regulierungsbehörde E-Control im Vorhinein die Preiserhöhungen überprüfen!“

Die Arbeiterkammer Kärnten fordert

- / Klare und konsumentenfreundliche Regelungen im neuen Elektrizitätswirtschaftsgesetz, das noch heuer das alte EIWOG ersetzen wird.
- / Eine effektivere Abschöpfung von Übergewinnen bei Energiekonzernen: Mit rund 255 Millionen Euro an Steuereinnahmen besteht im Vergleich zu den milliardenschweren Übergewinnen ein massives Ungleichgewicht.
- / Die temporäre Abschaffung der Mehrwertsteuer auf Energie sowie einen Heizkostendeckel.
- / Strom und Gas müssen im Krisenfall vom Preisgesetz umfasst sein.
- / Ein „schärferes“ Wettbewerbsgesetz ist umzusetzen, damit die Bundeswettbewerbsbehörde bei Feststellung von Wettbewerbsverzerrungen zielgerichtete Maßnahmen ergreifen kann.

Um Wohnkosten begrenzen zu können, fordert die AK:

- / Eine Nachschärfung bei der Mietpreisbremse: Alle indexbasierten Mieten dürfen nicht öfter als einmal im Jahr und hier um maximal zwei Prozent erhöht werden.
- / Die Einführung des „Wohnbonus“ in Höhe von zehn Prozent der Wohnkosten – als Absetzbetrag von Lohn- und Einkommenssteuer.
- / Eine Mietpreisgarantie bei Neuverträgen von zwei Jahren.
- / Mietverträge bei gewerblichen Vermietern sollen nur auf unbefristete Zeit geschlossen werden dürfen, da im Regelfall Vertragsverlängerungen wie Vertragsneuabschlüsse angesehen werden und Preissteigerungen bewirken.
- / Streichung von Grundsteuer und Versicherung aus dem Betriebskostenkatalog.

Förderungen der AK

Arbeitnehmer werden von der AK Kärnten bei der **Schaffung von Wohnraum** mit einem zinsenlosen Darlehen von bis zu 6.000 Euro und **junge Arbeitnehmer**, die ein eigenes Zuhause gründen wollen, in der Höhe von 3.000 Euro unterstützt.

Mehr Infos auf: kaernten.arbeiterkammer.at/foerderungen