

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Betriebskosten in der Mietwohnung: Welche Kosten der Vermieter dir verrechnen darf

Welche Betriebskosten der Vermieter verrechnen darf, hängt vom Mietrecht ab. Katalog nach §§ 21-24 MRG, Aufteilung nach Nutzfläche, Pauschalraten und Regeln bei frei vereinbarten Kosten.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Neben der eigentlichen Miete zahlst du jeden Monat einen Betrag für Wasser, Müll, Versicherung und Co. Ob diese Betriebskosten korrekt sind, hängt zuerst davon ab, welches Mietrecht für deine Wohnung gilt. Hier erfährst du, welche Posten im streng geregelten Bereich erlaubt sind, wie dein Anteil berechnet wird und worauf du bei frei vereinbarten Betriebskosten achten solltest.

Zuerst klären: Welches Mietrecht gilt für deine Wohnung?

Das Mietrechtsgesetz (MRG) kennt drei Stufen. In der **Vollanwendung** - typisch für Altbauten und geförderte Mietwohnungen - gelten die genauen Betriebskostenregeln der §§ 21 bis 24 MRG [\[S1\]](#).

In der **Teilanwendung** gilt nur ein kleiner Teil des MRG, nämlich die in § 1 Abs 4 aufgezählten Bestimmungen. Die Betriebskostenparagrafen gehören nicht dazu. Betroffen sind unter anderem frei finanzierte Neubauten mit Baubewilligung nach dem 30. Juni 1953, vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 sowie Dachbodenausbauten (Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001) und Zubauten (Baubewilligung nach dem 30. September 2006) [\[S2\]](#).

In der **Vollausnahme** gilt das MRG gar nicht, etwa in Gebäuden mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen [\[S2\]](#). Für Genossenschaftswohnungen gibt es eigene Regeln nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [\[S9\]](#).

Der gesetzliche Katalog im Vollanwendungsbereich

Gilt das MRG zur Gänze, ist die Liste der Betriebskosten abschließend. Verrechnet werden dürfen [\[S1\]](#):

- Wasserversorgung, außerdem Eichung, Wartung und Ablesung von Messgeräten für die Verbrauchserfassung,

- Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Müllabfuhr und Schädlingsbekämpfung,
- Strom und Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses,
- eine angemessene Feuerversicherung, eine angemessene Haftpflichtversicherung und eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden,
- Versicherungen gegen andere Schäden wie Glasbruch oder Sturm - aber nur, wenn die Mehrheit der Hauptmieterinnen und Hauptmieter zugestimmt hat,
- die Verwaltungskosten und die Kosten der Hausbetreuung,
- laufende öffentliche Abgaben der Liegenschaft wie die Grundsteuer, soweit das Landesrecht die Überwälzung nicht verbietet.

Die **Verwaltung** wird nicht nach tatsächlichem Aufwand, sondern pauschal je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr abgerechnet. Die Höhe ist an den Kategoriebetrag A gekoppelt und wird daher von Zeit zu Zeit angepasst; Auslagen wie Drucksorten oder Buchungsgebühren sind darin schon enthalten [S3]. Zur **Hausbetreuung** zählen Reinigung und Wartung der gemeinsamen Flächen, die Betreuung des Gehsteigs samt Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses. Angesetzt werden darf nur ein angemessenes Entgelt [S4].

Für **Gemeinschaftsanlagen** wie Lift, Waschküche oder gemeinsame Grünflächen zahlst du nur mit, wenn du sie laut Vertrag oder Vereinbarung benutzen darfst [S5]. Heizung und Warmwasser aus einer zentralen Anlage werden meist nicht hier, sondern nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet [S5].

Was nicht in die Betriebskosten gehört

Alles, was nicht im Katalog steht, hat in der Betriebskostenabrechnung einer Vollanwendungswohnung nichts verloren. Typische Fehler sind Reparaturen und Erhaltungsarbeiten am Haus, Verbesserungen, Rücklagen für spätere Arbeiten oder zusätzliche Bearbeitungsgebühren der Verwaltung [S8]. Auch das Ausbessern eines Kamins ist Erhaltung - die regelmäßige Rauchfangkehrung dagegen ist ein Betriebskostenposten [S8].

Wie dein Anteil berechnet wird

Grundregel ist das Verhältnis deiner Nutzfläche zur Nutzfläche aller Einheiten im Haus. Mitgezählt werden auch Wohnungen, die der Vermieter selbst nutzt oder die leer stehen, obwohl sie vermietbar wären - den Anteil leerer Wohnungen tragen also nicht die übrigen Mietparteien [S6].

Zur Nutzfläche zählt die Bodenfläche ohne Wandstärken und Durchbrüche. Nicht eingerechnet werden Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, die sich nicht zum Wohnen eignen [S6]. Ein anderer Schlüssel ist nur möglich, wenn alle Mietparteien und der Vermieter das schriftlich vereinbaren. Für verbrauchsabhängige Kosten mit Messgeräten genügt eine schriftliche Vereinbarung mit zwei Dritteln der Mietparteien [S6].

Fiktives Beispiel: Deine Wohnung hat 58 m², alle Einheiten im Haus zusammen 1.450 m². Dein Anteil beträgt $58 \div 1.450 = 4$ Prozent. Betragen die Betriebskosten des Hauses im Jahr 29.000 Euro, entfallen auf dich 1.160 Euro.

Pauschale oder Einzelschreibung

Üblich ist eine **monatliche Pauschalrate**. Sie wird aus den Kosten des Vorjahres berechnet; sind die Kosten inzwischen gestiegen, darf der Vermieter höchstens 10 Prozent aufschlagen. Bis spätestens 30. Juni des Folgejahres muss er abrechnen, ein Guthaben oder eine Nachzahlung wird zum übernächsten Zinstermin fällig [S1].

Fiktives Beispiel: Lag dein Anteil im Vorjahr bei 1.160 Euro, wären das rund 96,67 Euro im Monat. Sind die Kosten gestiegen, darf die Rate höchstens auf 1.276 Euro pro Jahr angehoben werden, also rund 106,33 Euro im Monat.

Ohne Pauschale gibt es die **Einzelvorschreibung**: Dann wird dein Anteil jeweils zum Monatsersten fällig, vorausgesetzt, der Vermieter hat dir die Kosten mindestens drei Tage vorher mit Rechnungen nachgewiesen [S1]. Im Alltag spielt diese Variante kaum eine Rolle [S8].

Wenn das MRG nicht oder nur teilweise gilt

In der Teilanwendung und der Vollaussnahme entscheidet dein Mietvertrag, ob und welche Betriebskosten du zahlst. Ist darin nichts vereinbart, kann der Vermieter sie grundsätzlich nicht auf dich überwälzen [S10]. Vermietet ein Unternehmen an dich als Verbraucherin oder Verbraucher, müssen vorformulierte Klauseln klar und verständlich sein, sonst sind sie unwirksam [S7]. Auch hier dürfen Reparaturen und Erhaltungsarbeiten nicht über die Betriebskosten weiterverrechnet werden [S8].

Ob eine Klausel tatsächlich unklar ist und ob sich eine Rückforderung lohnt, lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Pauschale Versprechen, dass alle Betriebskosten zurückzuholen seien, treffen auf viele Mietverhältnisse nicht zu [S11]. Lass deinen Vertrag im Zweifel bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer wohnrechtlichen Beratungsstelle prüfen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche Prüfung und ersetzen keine Beratung.

01 / MRG-Bereich

Vollanwendung, Teilanwendung, Vollaussnahme oder Genossenschaftswohnung? Kurze Begründung

02 / Positionen

Jede Zeile der Abrechnung einer Kostenart aus dem gesetzlichen Katalog zuordnen - was passt nicht?

03 / Fragliche Posten

Reparaturen, Sanierungen, Rücklagen, Zusatzgebühren der Verwaltung - Zeile und Betrag

04 / Versicherungen und Anlagen

Glasbruch oder Sturm: Mehrheitszustimmung? Lift, Waschküche, Grünflächen: darfst du sie benutzen?

05 / Dein Anteil

Eigene Nutzfläche ÷ Gesamtnutzfläche aller Einheiten samt Leerstand = Prozent; abweichender Schlüssel schriftlich vereinbart?

06 / Monatsrate

Dein Anteil am Vorjahr ÷ 12; bei Erhöhung höchstens 10 % mehr - deine Rate und deine Nachrechnung

07 / Vertragsklausel

Außerhalb der Vollanwendung: Was steht im Vertrag zu Betriebskosten? Klar und verständlich?

08 / Nächster Schritt

Rückfrage an die Hausverwaltung oder Prüfung bei AK, Mieterorganisation oder Beratungsstelle - Datum

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

S1 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 21

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Betriebskostenkatalog, öffentliche Abgaben, Mehrheitszustimmung bei sonstigen Versicherungen, Pauschalrate mit höchstens 10 % Aufschlag, Abrechnung bis 30. Juni, Ausgleich zum übernächsten Zinstermin, Einzelschreibung.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 1

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Teilanwendung (Abs 4) mit Stichtagen und Liste der geltenden Paragraphen, Vollausschreibung für Gebäude mit höchstens zwei Einheiten (Abs 2 Z 5).

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 22

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Verwaltungskostenpauschale je m² Nutzfläche und Jahr nach dem Betrag des § 15a Abs 3 Z 1 MRG.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 23

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Umfang der Hausbetreuung, angemessenes Entgelt.

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 24

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Gemeinschaftsanlagen nur bei Benützungsrecht, Vorrang des Heizkostenabrechnungsgesetzes, Grünanlagen.

S6 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 17

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufteilung nach Nutzfläche inklusive leerstehender und vom Vermieter genutzter Einheiten, Nutzflächenbegriff, abweichende Vereinbarungen.

S7 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Konsumentenschutzgesetz § 6

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Unwirksamkeit unklarer oder unverständlicher Klauseln in Vertragsformblättern (Abs 3).

S8 / Arbeiterkammer Wien: Betriebskosten

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abgrenzung zu Reparaturen und Erhaltung, Beispiel Rauchfang, Seltenheit der Einzelschreibung, Erhaltungskosten auch außerhalb der Vollarbeitung keine Betriebskosten.

S9 / Arbeiterkammer Wien: Betriebskosten als Mieter:in selbst prüfen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: eigene Regeln für Genossenschaftswohnungen nach dem WGG.

S10 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Betriebskosten

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: ohne wirksame Vereinbarung keine Überwälzung außerhalb der MRG-Regeln.

S11 / Arbeiterkammer Wien: Achtung bei Rückforderung von Betriebskosten!

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung aller Betriebskosten nur in bestimmten Konstellationen aussichtsreich.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Rechtsaussagen sind an amtlichen Quellen belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Gesetzesänderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechtsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen, etwa bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer Anwältin bzw. einem Anwalt. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WM26-AT-013-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.