

ÖSTERREICH / MIETEN & WOHNALLTAG / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Betriebskostenabrechnung prüfen: So kontrollierst du sie und holst zu viel Bezahltes zurück

Abrechnung bis 30. Juni, Belegeinsicht, Prüfschritte und der Weg zur Schlichtungsstelle: So kontrollierst du deine Betriebskosten und forderst zu viel Bezahltes rechtzeitig zurück.

Recherche und Rechtsstand: 19.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Einmal im Jahr wird abgerechnet: Deine monatlichen Betriebskostenraten werden den tatsächlichen Kosten des Hauses gegenübergestellt. Die Abrechnung wirkt oft unübersichtlich, du kannst sie aber mit etwas System selbst prüfen. Dieser Ratgeber zeigt dir die Fristen, die wichtigsten Prüfschritte und den Weg, wenn du Geld zurückforderst - mit Schwerpunkt auf Wohnungen, für die das Mietrechtsgesetz (MRG) zur Gänze gilt.

Bis wann die Abrechnung vorliegen muss

Zahlst du monatliche Pauschalraten, muss der Vermieter die Betriebskosten eines Kalenderjahres spätestens bis 30. Juni des Folgejahres abrechnen [\[S1\]](#). Das Gesetz verlangt dafür kein persönliches Schreiben an jede Partei, sondern dass die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus aufliegt [\[S1\]](#). Schau daher ab Anfang Juli gezielt nach oder frag bei der Hausverwaltung nach, wann und wo sie aufgelegt wurde.

Du hast außerdem das Recht, die **Belege** in geeigneter Weise einzusehen. Bei digital geführten Belegen genügt die Einsicht in Ausdrucke; Kopien bekommst du, musst sie aber selbst bezahlen [\[S1\]](#). Die Belegeinsicht findet meist im Büro der Hausverwaltung statt; manche Verwaltungen bieten auch einen Online-Zugang an [\[S7\]](#).

Bei Genossenschaftswohnungen gelten eigene Regeln, dort wird die Abrechnung persönlich zugestellt [\[S6\]](#).

Guthaben oder Nachzahlung: was das Ergebnis bedeutet

Ein Guthaben muss dir der Vermieter zum übernächsten Zinstermin nach der Abrechnung gutschreiben; eine Nachzahlung wird zum selben Termin fällig [\[S1\]](#).

Fiktives Beispiel: Deine Vorschreibung lag bei monatlich 118 Euro, im Jahr also 1.416 Euro. Die Abrechnung weist für deine Wohnung 1.502,30 Euro aus, du musst also 86,30 Euro nachzahlen. Liegt die Abrechnung ab 12. Mai auf und ist die Miete jeweils am Monatsersten fällig, ist der 1. Juni der nächste und der 1. Juli der übernächste Zinstermin - erst dann wird die Nachzahlung fällig.

Für sehr alte Posten gibt es eine Grenze zugunsten der Mietparteien: Kosten, deren Fälligkeit mehr als ein Jahr zurückliegt, kann der Vermieter grundsätzlich nicht mehr verrechnen. Bei der Pauschalverrechnung beginnt diese Jahresfrist mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Kosten fällig wurden [S1].

Schritt für Schritt prüfen

1. **Deine Fläche und den Schlüssel kontrollieren.** Verteilt wird grundsätzlich nach Nutzfläche: deine Quadratmeter im Verhältnis zu allen Einheiten im Haus, leere und vom Vermieter selbst genutzte Wohnungen eingeschlossen [S2]. Stimmt die Gesamtfläche nicht, ist jede einzelne Zeile falsch verteilt.
2. **Jede Zeile einer Kostenart zuordnen.** Erlaubt sind nur die in § 21 MRG genannten Kosten [S1]. Arbeiten am Haus, Sanierungen oder Rücklagen haben in der Abrechnung nichts verloren [S6].
3. **Die Versicherungen gesondert ansehen.** Feuer, Haftpflicht und Leitungswasserschäden sind zulässig; Glasbruch oder Sturm nur mit Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter [S1].
4. **Gemeinschaftsanlagen abgleichen.** Für Lift, Sauna oder Waschküche zahlst du nur, wenn du sie benutzen darfst [S3].
5. **Auffälligkeiten gegenüber dem Vorjahr markieren.** Neue Zeilen und große Sprünge sind die Posten, deren Belege du dir zuerst ansiehst.

Bei der Belegeinsicht geht es um drei Dinge: Die Rechnung muss dein Haus betreffen, die Leistung muss tatsächlich erbracht worden sein, und sie muss in das abgerechnete Kalenderjahr fallen [S7]. Weil jede Mietpartei andere Dinge im Haus mitbekommt - wer etwa weiß, dass der Lift monatelang stand -, lohnt es sich, die Einsicht gemeinsam mit Nachbarinnen und Nachbarn zu machen.

Einwände zuerst schriftlich vorbringen

Schreib der Hausverwaltung, welche Posten du für unzulässig oder überhöht hältst, und bitte um Aufklärung oder Korrektur. Nenne dabei konkrete Positionen und Beträge. Das schafft einen Nachweis und löst manche Fehler ohne Verfahren. Fehlt die Abrechnung ganz oder wird dir die Belegeinsicht verweigert, solltest du den Vermieter ebenfalls schriftlich dazu auffordern; die Arbeiterkammer Wien stellt dafür Musterbriefe bereit [S6].

Schlichtungsstelle oder Bezirksgericht

Reagiert der Vermieter nicht, kannst du ein Verfahren beantragen. Im Vollenwendungsbereich entscheidet darüber das Bezirksgericht im Außerstreitverfahren. Möglich sind Anträge auf Legung der Abrechnung sowie auf Prüfung, ob die verrechneten Betriebskosten, Verwaltungs- und Hausbetreuungskosten zulässig und angemessen sind [S4].

In manchen Gemeinden musst du zuerst zur Gemeinde, also zur Schlichtungsstelle, gehen, bevor das Gericht angerufen werden kann [S5]. In **Wien** ist das die Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten; das Verfahren dort ist kostenlos [S7]. Auch einige andere Städte haben solche Stellen. Gibt es an deinem Wohnort keine, wendest du dich direkt an das Bezirksgericht [S7].

Ein Punkt, den du kennen solltest: Bei einer Rückforderung bekommen grundsätzlich nur jene Mietparteien Geld zurück, die sich am Verfahren beteiligt haben [S6]. Es lohnt sich also, gemeinsam aufzutreten.

Fristen für die Rückforderung

Hast du Betriebskosten bezahlt, die nach §§ 21 bis 24 MRG nicht zulässig waren, kannst du sie samt gesetzlichen Zinsen zurückverlangen. Dieser Anspruch verjährt nach drei Jahren [\[S8\]](#). Warte deshalb nicht zu lange, sondern prüfe jede Abrechnung zeitnah.

Wenn das MRG nicht oder nur teilweise gilt

In frei finanzierten Neubauten, vielen vermieteten Eigentumswohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäusern gelten die gesetzlichen Abrechnungsregeln nicht. Dann zählt, was im Mietvertrag steht [\[S9\]](#). Gegen eine falsche Abrechnung kannst du in diesem Fall nur vor Gericht vorgehen; lass dich vorher beraten [\[S7\]](#).

Vorsicht bei Werbung, die eine Rückzahlung aller Betriebskosten verspricht: Nach Einschätzung der Arbeiterkammer Wien sind die Chancen nur in bestimmten Konstellationen gut - etwa wenn das MRG nicht voll gilt, ein Unternehmen an Verbraucher vermietet und die Kosten im Vertrag bloß beispielhaft aufgezählt sind [\[S10\]](#). Bei befristeten Verträgen solltest du außerdem bedenken, dass ein Streit die Verlängerung erschweren kann [\[S10\]](#). Eine erste Einschätzung bekommst du bei der Arbeiterkammer, einer Mieterorganisation oder einer wohnrechtlichen Beratungsstelle.

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 / Abrechnung

Abrechnungsjahr, Datum des Aushangs oder Eingangs; bis 30. Juni des Folgejahres aufgelegt?

02 / Ergebnis laut Abrechnung

Guthaben oder Nachzahlung in Euro; fällig zum übernächsten Zinstermin - Datum

03 / Fläche und Schlüssel

Deine Nutzfläche und die Gesamtfläche laut Abrechnung, mit dem Vertrag abgeglichen; Leerstand mitgezählt?

04 / Positionen

Jede Zeile einer zulässigen Kostenart zugeordnet? Reparaturen, Rücklagen, Zusatzversicherungen, Anlagen markieren

05 / Belegeinsicht

Ort, Datum, eingesehene Belege, Kopien; richtiges Haus, erbrachte Leistung, richtiges Jahr?

06 / Strittige Positionen

Zeile, Betrag, Grund der Frage; Fälligkeit vor mehr als einem Jahr?

07 / Rückfrage gesendet

Datum, Weg (E-Mail, Brief), Empfänger, Antwortfrist

08 / Nächster Schritt

Gutschrift, Korrektur, Beratung oder Antrag bei Schlichtungsstelle bzw. Bezirksgericht; Ende der drei Jahre notieren

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

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

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Abrechnung bis 30. Juni, Auflage im Haus, Belegeinsicht und Kopien auf eigene Kosten, Ausgleich zum übernächsten Zinstermin, einjährige Ausschlussfrist, Betriebskostenkatalog, Zustimmung zu sonstigen Versicherungen.

S2 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 17

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Aufteilungsschlüssel nach Nutzfläche einschließlich leerstehender Einheiten.

S3 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 24

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Kosten von Gemeinschaftsanlagen nur bei Benützungsrecht.

S4 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 37

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Außerstreitverfahren zur Legung der Abrechnung (Abs 1 Z 11) und zu Betriebskosten, Verwaltungs- und Hausbetreuungskosten (Abs 1 Z 12).

S5 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 39

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: vorherige Befassung der Gemeinde in bestimmten Gemeinden.

S6 / Arbeiterkammer Wien: Betriebskosten

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Zustellung bei Genossenschaftswohnungen, keine Reparaturkosten, Musterbriefe, Rückzahlung nur an Verfahrensbeteiligte.

S7 / Arbeiterkammer Wien: Betriebskosten als Mieter:in selbst prüfen

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Belegeinsicht bei der Hausverwaltung und online, Prüffragen zu Belegen, gemeinsame Prüfung, kostenlose Schlichtungsstelle, Gericht ohne Schlichtungsstelle, gerichtlicher Weg außerhalb der Vollenwendung.

S8 / Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS): Mietrechtsgesetz § 27

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Rückforderung samt Zinsen, Verjährung in drei Jahren bei Leistungen entgegen §§ 15 bis 26 (Abs 3).

S9 / konsumentenfragen.at (Sozialministerium): Betriebskosten

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Maßgeblichkeit des Mietvertrags außerhalb der MRG-Betriebskostenregeln.

S10 / Arbeiterkammer Wien: Achtung bei Rückforderung von Betriebskosten!

Abruf: 2026-10-19 | Belegt: Voraussetzungen für gute Erfolgsaussichten, Risiko bei befristeten Verträgen.

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-014-DL | Revision 2 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 19.10.2026.