

<b>1. Ein erster Überblick und die Regelungen des ABGB</b> .....	<b>9</b>
Rechtliche Grundlagen für die richtige Abrechnung .....	11
Betriebskosten, Rücklagen, sonstige Kosten, Nebenkosten - Was ist das?.....	11
Mieter oder Eigentümer - Ein grundlegender Unterschied.	19
Eigentumshaus, Miethaus und Mischhaus .....	21
Die Regelungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) .....	22
<b>2. Die Betriebskostenabrechnung für Mieter</b> .....	<b>27</b>
Wer ist nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) Ansprechpartner für den Mieter? .....	29
Der Geltungsbereich des MRG .....	29
Was darf bzw. muss abgerechnet werden? .....	32
Wie viele Teilrechnungen gibt es? .....	33
Wenn die Hausverwaltung vergisst, eine Rechnung weiterzuverrechnen .....	34
Bis wann muss abgerechnet werden? .....	35
Wie wird die Abrechnung den Mietern zugänglich gemacht? .....	35
Belegeinsicht - Wie ist es richtig? .....	36
Wie lange haben Mieter zur Einsichtnahme in die Abrechnung und die Belege Zeit?.....	36
Alles rund um die Kopien .....	37
Nachforderungen und Verjährungen .....	37

Wann und von wem ist der Saldo zu bezahlen? .....	38
Sonderform Mischhaus .....	40
Welche Ausgaben dürfen verrechnet werden - der strenge Betriebskostenkatalog des MRG .....	41
Alphabetischer Katalog der möglichen und unmöglichen Betriebskosten .....	45
<b>3. Die Betriebskostenabrechnung für Eigentümer .....</b>	<b>65</b>
Wichtige vertragliche Grundlagen .....	67
Die Aufgaben und Befugnisse der Hausverwaltung .....	68
Was darf abgerechnet werden? .....	69
Abrechnung und Belegeinsicht - Wie ist es richtig? .....	70
Nachforderungen und Verjährungen .....	72
Die Strafe, wenn keine Abrechnung gelegt wurde .....	73
Was gilt für das nächste Jahr? .....	73
Liquiditätskrise und Erhöhung der Betriebskosten .....	74
Wenn Hausverwalter gekündigt werden .....	74
Die Inhalte der Betriebskosten-Abrechnung im WEG .....	75
<b>4. Wie werden die Betriebskosten ermittelt? .....</b>	<b>79</b>
Aufteilungsschlüssel nach Quadratmetern .....	81
Aufteilungsschlüssel nach den Nutzwerten .....	82
Der Aufteilungsschlüssel im Mietrechtsgesetz .....	84
Der Aufteilungsschlüssel im Wohnungseigentum .....	85
Der abweichende Aufteilungsschlüssel .....	86
Unterschied MRG versus WEG bei den Vorschreibungen ..	92
<b>5. Die Form der Betriebskostenabrechnung und die Ö-Norm 4000 .....</b>	<b>97</b>
Die Ö-Norm 4000 .....	101
Die formal richtige Abrechnung .....	103
<b>6. Die Heizkostenabrechnung .....</b>	<b>121</b>
Das Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) ..	123
Begriffsbestimmungen .....	124
Der Geltungsbereich des HeizKG .....	127
Das Verhältnis zu anderen Regelungen .....	127
Verbrauchsermittlung .....	127

<b>Die Ausstattung mit Vorrichtungen zur Erfassung (Messung)</b>	
<b>der Verbrauchsanteile</b> .....	<b>128</b>
<b>Maßnahmen zur sparsameren Nutzung von Energie</b> .....	<b>131</b>
<b>Prüfpflichten und Stamblatt</b> .....	<b>131</b>
<b>Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten</b> .....	<b>132</b>
<b>Verbrauchsabhängige Aufteilung der gesamten Heiz- und</b>	
<b>Warmwasserkosten</b> .....	<b>133</b>
<b>Ermittlung der Verbrauchsanteile durch Hochrechnung</b> ...	<b>134</b>
<b>Aufteilung der nicht verbrauchsabhängigen Anteile an</b>	
<b>den Heiz- und Warmwasserkosten</b> .....	<b>134</b>
<b>Zulässige Vereinbarungen und ergänzende Regelungen</b> ...	<b>135</b>
<b>Wechsel des Wärmeabnehmers oder Wärmeabgebers</b> ...	<b>135</b>
<b>Abrechnungsperiode und Abrechnung der Heiz- und</b>	
<b>Warmwasserkosten</b> .....	<b>136</b>
<b>Information über die Abrechnung -</b>	
<b>die Abrechnungsübersicht</b> .....	<b>137</b>
<b>Einsicht in die Abrechnung und</b>	
<b>Belegsammlung</b> .....	<b>138</b>
<b>Durchsetzung der Abrechnung</b> .....	<b>139</b>
<b>Vorauszahlung und Folgen der Abrechnung</b> .....	<b>139</b>
<b>Nachträgliche Berichtigung der Abrechnung</b> .....	<b>140</b>
<b>Zwischenermittlung</b> .....	<b>141</b>
<b>Muster einer Abrechnung</b> .....	<b>141</b>

## **7. Die Hauptmietzinsabrechnung nach**

<b>§ 20 MRG</b> .....	<b>147</b>
<b>Wie wichtig ist die Hauptmietzinsabrechnung?</b> .....	<b>149</b>
<b>Exkurs: § 18 MRG</b> .....	<b>149</b>
<b>Unterschied Hauseigentümer-Abrechnung versus</b>	
<b>Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG</b> .....	<b>150</b>
<b>Die Abrechnung gemäß § 20 MRG</b> .....	<b>151</b>
<b>Exkurs: Investitionen und ihre Absetzbarkeit</b> .....	<b>155</b>

## **8. Die Rücklagenabrechnung für Wohnungseigentümer und die Vorausschau**

<b>Wer bestimmt die Höhe der Rücklage?</b> .....	<b>161</b>
<b>Die Rücklage als Sondervermögen</b> .....	<b>163</b>
<b>Fälligkeit der Zahlung und Zinsen</b> .....	<b>163</b>
<b>Abrechnung und Nachversteuerung</b> .....	<b>164</b>
<b>Abrechnungszeitpunkt und Belegeinsicht</b> .....	<b>166</b>

Einnahmen der Eigentümergemeinschaft und die Verteilung der Erträge (§ 33 WEG) .....	166
Herausgabe der Rücklage bei Beendigung des Verwaltungsmandates .....	167
Musterbeispiel einer Rücklagenabrechnung .....	168
Wie eine Rücklagenabrechnung nicht aussehen sollte und wie Sie sich dennoch zurechtfinden .....	173
Vorausschau .....	175
<b>9. Wenn Hausverwaltungen ihre Pflichten nicht erfüllen</b> .....	<b>177</b>
Wie sich Mieter gegen Verwalter bzw. Vermieter wehren können .....	179
Wie sich Eigentümer wehren können .....	181
Wenn man die Hausverwaltung wechseln will .....	184
<b>Nützliche Links</b> .....	<b>187</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>189</b>