

1. Ein erster Überblick und die Regelungen des ABGB	9
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
2. Die Betriebskostenabrechnung für Mieter	27
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 weiterzuerrechnen	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
3. Die Betriebskostenabrechnung für Eigentümer	65
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
4. Wie werden die Betriebskosten ermittelt?	79
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
5. Die Form der Betriebskostenabrechnung und die Ö-Norm 4000	97
Die Ö-Norm 4000	101
Die formal richtige Abrechnung	103
6. Die Heizkostenabrechnung	121
Das Ziel des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) ..	123
Begriffsbestimmungen	124
Der Geltungsbereich des HeizKG	127
Das Verhältnis zu anderen Regelungen	127
Verbrauchsermittlung	127

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

7. Die Hauptmietzinsabrechnung nach

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

8. Die Rücklagenabrechnung für Wohnungseigentümer und die Vorausschau

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

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
9. Wenn Hausverwaltungen ihre Pflichten nicht erfüllen	177
Wie sich Mieter gegen Verwalter bzw. Vermieter wehren können	179
Wie sich Eigentümer wehren können	181
Wenn man die Hausverwaltung wechseln will	184
Nützliche Links	187
Stichwortverzeichnis	189