

ANTRAG

der ÖAAB&FCG-Fraktion an die 6. Vollversammlung
der Kammer für Arbeiter und Angestellte Salzburg

Änderung des Raumschuldnerprinzips in der Jahresbetriebskostenabrechnung gemäß Mietrechtsgesetz

Rund 43 % aller Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich sind Mietwohnungen. Davon entfallen rund 22 % (340.000) in den Vollarwendungsbereich des MRG und 58 % (930.000) in den sozialen Wohnbau (Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen).

Das Mietrechtsgesetz (MRG) sieht bei Anwendung des § 21 Abs. 3 (Jahrespauschalverrechnung) im Vollarwendungsbereich eine Abrechnung der Jahresbetriebskosten und öffentlichen Abgaben vor. Die darin enthaltene Bestimmung wird auch als "Raumschuldnerprinzip" verstanden und regelt, dass jene Bestandnehmer, welche zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresabrechnung Bestandnehmer sind, auch den Saldo (Guthaben oder Nachzahlung) zu tragen haben, unabhängig davon, wie lange diese bereits Mieter sind. Im WGG wird diese Bestimmung übernommen.

Die Fälligkeit bezieht sich auf die ordentliche Legung der Jahresabrechnung und tritt zum übernächsten Zinstermin ein. Die/Der Mieter/in wird mit der Nachzahlung oder dem Guthaben aus der Abrechnung der im Vorjahr fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben konfrontiert, auch wenn der Bestandvertrag zum abgerechneten Kalenderjahr noch keine Gültigkeit hatte. Man trägt also auch verursacherunabhängig das Risiko.

Besonders hart scheinen jene Fälle, in welchen Personen im ersten Halbjahr eine Wohnung anmieten, die Jahresbetriebskostenabrechnung zugestellt wird (Fälligkeit übernächster Zinstermin) und diese Abrechnung Abfertigungszahlungen des im Vorjahr pensionierten Hausbesorgers (Hausbesorgergesetz) beinhaltet.

Abhilfe könnte im besten Fall nur die Anfrage über das Ergebnis der Jahresbetriebskostenabrechnung beim Bestandgeber (im Regelfall bei der Hausverwaltung) anlässlich eines Wohnungswechsels schaffen.

Diese Regelung des verursacherfremden Raumschuldnerprinzips führt immer wieder zu Unverständnis und auch zu Benachteiligungen bei Wechsel der Bestandsache.

Aus diesem Grund stellt die ÖAAB&FCG Fraktion in der Salzburger Arbeiterkammer den

ANTRAG

die 6. Vollversammlung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg fordert daher die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Gesetzgeber zur Änderung des Mietrechtsgesetzes - BGBl. Nr. 520/1981 hinsichtlich der Bestimmungen der Tragung des Saldos der Jahresbetriebskostenabrechnung dahingehend, als eine Jahresbetriebskostenabrechnung nicht nach dem Fälligkeitsprinzip, sondern anteilmäßig auf die Bestandsdauer des einzelnen Bestandnehmers im abzurechnenden Kalenderjahr Berücksichtigung findet.

Für die ÖAAB&FCG-Fraktion
FO DI (FH) Johann Grünwald
Salzburg, am 28. Oktober 2021