



WOHNTELEFON

Ihre Erfolgsstory  
beginnt mit uns.

ÖVI Immobilien  
Akademie

www.immobilienakademie.at

# Wer hat Anspruch auf zu viel bezahlte Betriebskosten des Mieters?

Sie erreichen unsere Experten wieder am KURIER-Telefon, aber auch weiterhin per Mail an immo@kurier.at  
**Diesmal: Thomas Sochor – Rechtsanwalt**



„Der Mieter, der im relevanten Zeitpunkt Mieter ist, hat Anspruch auf Ausfolgung eines allfälligen Überschusses, obwohl er allenfalls nichts dazu beigetragen hat.“

Thomas Sochor

JEFF MANGIONE

Im Anwendungsbereich des MRG hat der Vermieter die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Sowohl ein Positivsaldo (zum Vorteil des Mieters) als auch ein Negativsaldo bei den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ist beim übernächsten Zinstermin nach der Abrechnung auszugleichen. Die Nachzahlung hat jener Mieter zu leisten, der im maßgeblichen Zeitpunkt Mieter ist; dies unabhängig davon, ob er im Abrechnungszeitraum überhaupt nicht oder nur für einen eingeschränkten Zeitraum Mieter war. Umgekehrt hat aber auch der Mieter, der in diesem relevanten Zeitpunkt Mieter ist, Anspruch auf Ausfolgung eines allfälligen Überschusses aus der Betriebskostenabrechnung, obwohl er allenfalls nichts dazu beigetragen hat. Da die Verwaltungen in der Regel die Betriebskosten bis zum 30. Juni des Folgejahres abrechnen, kommt es somit in der Praxis oft darauf an, wer im August des Folgejahres Mieter der Wohnung ist.

## LÄRMBELÄSTIGUNG

**Mein Nachbar hat ein Klimagerät am Dach anbringen lassen, das die ganze Nacht brummt. Durch den Lärm ist ungestörtes Schlafen nicht mehr möglich. Was kann ich tun?**

Zu klären wäre, ob der Nachbar die allenfalls für die Montage des Klimagerätes erforderlichen behördlichen Bewilligungen eingeholt hat. In Niederösterreich dürfen Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, nicht örtlich unzumutbar belästigen. Unabhängig von einer allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigung können Sie auf Grundlage der zivilrechtlichen Bestimmungen mit gerichtlicher Hilfe die Lärmbelästigung untersagen, wenn diese das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreitet und die ortsübliche Benützung Ihrer Wohnung wesentlich beeinträchtigt. Dies ist im Einzelfall festzustellen. Ich empfehle, sich zunächst schriftlich an den zuständigen Magistrat zu wenden mit dem Ersuchen um

Überprüfung des störenden Geräuschs. Sollte außergerichtlich keine Lösung gefunden werden können, müssen Sie eine Klage bei Gericht einbringen. Wenn das Klimagerät die ordentliche Benützung Ihrer Wohnung stört und die Lärmbelästigung über das ortsübliche Ausmaß hinausgeht, haben Sie allenfalls Anspruch auf Unterlassung der Lärmbelästigung oder sogar auf Entfernung des Klimageräts.

## E-LADESTATION

**Ein Miteigentümer in der Wohnanlage hat eine E-Ladestation errichtet, obwohl nicht alle zugestimmt haben. Habe ich nun auch das automatische Recht, auch eine Ladestation zu errichten?**

Meines Erachtens ist aus der Tatsache, dass bereits eine E-Ladestation für E-Autos auf Antrag eines anderen Eigentümers errichtet wurde, ein gewisses Präjudiz abzuleiten. Ein „automatisches“ Recht zur Errichtung einer E-Ladestation auf Ihrem Garagenplatz ist daraus nicht

abzuleiten. Die WEG-Novelle 2022 hat wichtige Neuerungen für die Installation von E-Ladestationen gebracht. Damit soll sowohl die Nachrüstung von Einzelladestationen als auch die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen erleichtert und beschleunigt werden. Auch nach der neuen Rechtslage muss die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer eingeholt werden, aber durch die neu eingeführte Zustimmungsfiktion ist diese Einholung vereinfacht worden: Sofern alle Miteigentümer ordnungsgemäß verständigt wurden, haben diese zwei Monate Zeit, um zu widersprechen; erfolgt dies nicht, gilt die Zustimmung als erteilt. Falls Miteigentümer der geplanten Errichtung aktiv widersprechen, kann wie bisher, die Zustimmung im Außerstreitverfahren ersetzt werden.

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

**Wer hat Anspruch auf die zu viel bezahlten Betriebskosten, wenn der Mieter ausgezogen ist?**

NÄCHSTER  
TERMIN:  
11. Juli  
10 bis 11 Uhr  
**05 9030 22337**  
Sigrid Rsth  
Rechtsanwältin