

## Fragen von Mietern

### 1. Ablösen: Was ist abzulösen und von wem?

Einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen (Investitionen) in einer Wohnung hat der Mieter nur bei Beendigung seines Mietverhältnisses, wenn sie eine wesentliche Verbesserung darstellen, über seine Nutzungsdauer wirksam und von Nutzen sind, nicht älter als 20 Jahre sind, dem Vermieter seinerzeit angezeigt und nicht abgelehnt wurden und unter Vorlage von schriftlichen Rechnungen.

Nicht abzulösen sind beispielsweise:

- Möbel
- Einbauküchen
- Holzdecken
- Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse
- bloße Verschönerungsarbeiten
- Fernsehantennen
- Sicherheitseingangstüren
- Eigenleistungen

### 2. Abtretung Mietrecht Kann ich mein Mietrecht abtreten?

Unter bestimmten Voraussetzungen können nahe Angehörige in ein bestehendes Mietverhältnis eintreten. Hierbei ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Eintritt im Todesfall oder um eine von den Beteiligten beabsichtigte Übertragung handelt.

Letzteres ist nur Personen möglich, die entweder im Mietvertrag als zweite Hauptmieter aufscheinen oder zumindest die letzten zwei Jahre (Ehegatten, Eltern, Kinder) bzw. die letzten fünf Jahre (Geschwister) im gemeinsamen Haushalt in der Wohnung gewohnt haben.

Eine Verzichtserklärung des ausscheidenden Hauptmieters, sowie ein Nachweis über seinen Auszug aus der Wohnung (z.B. Meldezettel) sind vorzulegen.

### 3. Finanzierungsbeiträge: Was ist ein Baukostenzuschuss, Grundkostenanteil oder eine Kautions?

In Abhängigkeit von der ursprünglichen Finanzierung des Bauvorhabens heben gemeinnützige Wohnungsunternehmen Finanzierungsbeiträge ein. Darunter fallen etwa ein Baukostenzuschuss oder ein Grundkostenanteil.

#### **Fremdmittelfinanzierung für Immobilien**

Diese Eigenmittelleistungen sind anlässlich der Überlassung einer Immobilie zu entrichten. Hierdurch verringert sich das Ausmaß an Fremdfinanzierungen (Hypothekendarlehen) und somit auch die Höhe der monatlichen Vorschreibung.

#### **Rückzahlung binnen acht Wochen**

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses hat der ausscheidende Mieter einen Rückzahlungsanspruch, welchem die gemeinnützige Bauvereinigung binnen acht Wochen nach Wohnungsräumung entsprechen muss. Während die geleisteten Beiträge bis Dezember 2000 mit 2 % p.a. abgeschrieben und gleichzeitig anhand des VPI (Verbraucherpreisindex) aufgewertet wurden, entfällt seit 2001 jegliche Aufwertung. Der Gesetzgeber halbierte jedoch die Abschreibung gleichzeitig auf 1 % pro Jahr. Rückzahlungsbeträge können zudem zur Gegenverrechnung mit offenen Forderungen des Vermieters herangezogen werden. Dies kommt in Betracht, wenn ein Zahlungsrückstand aushaftet oder die Wohnung nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt wird.

#### **Kautions wird refundiert**

Demselben Zweck dienen Kautionen, welche jedoch nur dann zu leisten sind, wenn keine Finanzierungsbeiträge vorgesehen sind. Falls nach ordnungsgemäßer Wohnungsrückgabe keine offenen Forderungen seitens der Vermieterin bestehen, wird dem ausscheidenden Mieter die geleistete Kautions samt Verzinsung refundiert.

## **4. Meldezettel Unterzeichnung**

Der Meldezettel muss vom Vermieter (Eigentümer) unterzeichnet werden.

## **5. Mieterwechsel:**

### **Wer bezahlt Nachzahlungen für Betriebskosten?**

Einen Fehlbetrag aus der Betriebskostenabrechnung hat immer der Mieter zu tragen, der zum Zeitpunkt der Legung der Betriebskostenabrechnung Hauptmieter ist.

Gleiches gilt auch für ein allfälliges Guthaben.

## **6. Monatsmiete:**

### **Woraus setzt sich die monatliche Vorschreibung (Miete) zusammen?**

Die sogenannte "Monatsmiete" wird im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht als Nutzungsentgelt oder einfach Entgelt bezeichnet. Vielfach stößt man auch auf Begriffe wie "Kaltmiete", "Nettomiete", "Bruttomiete inkl. Heizkosten" etc. Deshalb sprechen wir an dieser Stelle vereinfacht von monatlichen Vorschreibungen.

Diese setzen sich aus mehreren Bestandteilen zusammen:

#### **Annuität:**

Wohnhausanlagen werden regelmäßig unter Inanspruchnahme von Darlehen (gefördert/nicht gefördert) errichtet. Die entsprechenden Rückzahlungsraten/Annuitäten dienen der Tilgung der eingesetzten Fremdmittel samt Verzinsung.

Während Hypothekendarlehen in Abhängigkeit vom allgemeinen Zinsniveau Schwankungen unterliegen, steht bei Wohnbauförderungsdarlehen von vornherein fest, zu welchem Zeitpunkt sich die Zinssätze verändern. Je nach Förderungsmodell können bei älteren Wohnhausanlagen deutliche "Annuitätensprünge" zu verzeichnen sein. Höhere Rückzahlungsraten verteuern deshalb die monatlichen Vorschreibungen.

#### **Eigenmittelverzinsung:**

Die für das Bauvorhaben eingesetzten Eigenmittel der gemeinnützigen Bauvereinigung werden anhand der vom Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vorgegebenen Sätze verzinst.

#### **Verwaltungskosten:**

Hierbei kommt ein pauschalierter Betrag zur Vorschreibung, welcher jährlich nach Maßgabe der Entgeltrichtlinienverordnung angepasst wird.

#### **EVB:**

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) dient der vorausschauenden Finanzierung von notwendig werdenden Erhaltungs- bzw. nützlichen Verbesserungsarbeiten.

Im Sinne der im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehenen Staffelung darf der EVB je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, sofern das Erstbezugsdatum fünf Jahre oder weniger zurückliegt, den Ausgangsbetrag von 0,56 Euro nicht übersteigen. Ab dem sechsten Jahr und für jedes weitere Jahr des Zurückliegens des Erstbezugsdatums erhöht sich dieser Betrag um 12% pro Jahr, jeweils gerechnet vom Ausgangsbetrag. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf jedoch je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 2,22 Euro (Wert 2022) nicht übersteigen. Die angeführten Beträge vermindern oder erhöhen sich jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Durchschnittswert des Jahres 2015 ergibt.

Wenn infolge anstehender Sanierungen mit den Beträgen kein Auslangen gefunden werden kann, ist im Wege eines Verfahrens vor dem Bezirksgericht oder Schlichtungsstelle, ein zeitlich befristeter, höherer EVB festzusetzen. In der Monatsvorschreibung finden Sie diesfalls die Teilposition "EVB lt. § 14 (2)" WGG.

#### **Betriebskosten:**

Unter dem Sammelbegriff "Betriebskosten" fallen insbesondere öffentliche Abgaben (Wasserversorgungs- und Kanalgebühren, Grundsteuer, Müllentsorgung

- Strom- und Beleuchtungskosten für allgemeine Teile des Hauses
- Auslagen für Unratabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Rauchfangkehrer und Kanalräumung
- Versicherungsprämien (Brandschaden, Haftpflicht, Sturm- und Leitungswasserschaden)
- Reinigungskosten
- Betriebskosten werden im Wege von monatlichen Pauschalraten vorgeschrieben, wobei jeweils bis 30. Juni des Folgejahres eine exakte Abrechnung erfolgt.

#### **Heizkosten:**

Ähnlich wie bei den Betriebskosten sind monatliche Akontozahlungen zu leisten, welche nachträglich anhand des tatsächlichen Energieverbrauches abgerechnet werden. Je nach Art der Energieversorgung (zB Zentralheizung, Fernwärme, Gasetagenheizung) kommen unterschiedliche Verrechnungsmethoden zur Anwendung.

Bei individueller Zahlung an das jeweilige Versorgungsunternehmen entfällt die Position Heizkosten auf Ihrer Vorschreibung.

Zu den Heizkosten zählen auch Nebenkosten, wie etwa für die messtechnische Ablesung und Abrechnung und allfällige Zählermieten oder der Strom für den Betrieb der Heizungspumpen und -regelung.

#### **USt:**

In Abhängigkeit vom gesetzlich normierten Steuersatz sind die einzelnen Teilbeträge der monatlichen Vorschreibungen überwiegend mit 10 %, manche hingegen (zB Heizkosten) mit 20 % zu versteuern.

## 7. Todesfall: Was geschieht im Todesfall des Mieters?

Das Mietverhältnis wird durch den Tod des Mieters nicht aufgehoben.

### **Automatischer Eintritt**

Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag die eintrittsberechtigten Personen automatisch ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekanntgeben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

Mit dem Eintritt haften die eintretenden Personen für den Mietzins und die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind. Sind mehrere Personen eintrittsberechtigt, so treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein und haften zur ungeteilten Hand.

### **Schon bisher im gemeinsamen Haushalt**

Eintrittsberechtigt sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gelebt haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt oder die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

## 8. Veränderung der Wohnung: Kann ich die Wohnung verändern (Wandfarbe, Fliesen)?

Wenn Sie Ihrem Zuhause eine persönliche Note verleihen wollen, sind Ihrer Phantasie fast keine Grenzen gesetzt. Unabhängig davon, ob Sie Farbkombinationen bevorzugen oder sich von den Erkenntnissen des "Feng Shui" inspirieren lassen: Schaffen Sie sich eine Wohlfühloase in den eigenen vier Wänden.

Freilich werden solche Überlegungen nur diejenigen in Betracht ziehen, die ihre Wohnung über einen längeren Zeitraum nutzen möchten. Danach gilt: bei der Rückstellung einer Mietwohnung ist grundsätzlich der ursprüngliche Zustand laut Wohnungsübergabeprotokoll wiederherzustellen; also z.B. mit Wänden und Decken in weißer Farbe. Eine Abgeltung von Luxusaufwendungen kann nicht erwartet werden.

## 9. Vergebühung Mietvertrag: Welche Gebühren fallen für Mietverträge an?

Allfällige Rechtsgeschäftsgebühren werden durch das Gebührengesetz (§ 33 Tarif der Gebühren für Rechtsgeschäfte) festgelegt.

Mittlerweile sind Mietverträge über Wohnungen von der Entrichtung der Mietvertragsgebühr befreit (Tarifpost 5 Bestandverträge Absatz 4).

Weiterhin gebührenpflichtig sind jedoch sonstige Mietverträge, insbesondere Mietverträge über Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten. Diese

Gebühren betragen 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses (inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer etc.).

Die Vergebührung wird von der GWS als Vermieterin nach Anweisung der anfallenden Gebühren selbst elektronisch vorgenommen.

## 10. **Wohnunterstützung: Wie beantrage ich Wohnunterstützung?**

Zu den Informationen zum Thema Wohnunterstützung sowie zu den Formularen [klicken Sie hier!](#)

## 11. [Zum Wohnungsunterstützungsrechner →](#)

## 12. **Wohnschirm: Der Wohnschirm – eine neue Sozialleistung zur Wohnungssicherung**

Zu den Informationen zum Thema [Wohnschirm →](#)

## 13. **Aufkündigung des Mietverhältnisses**

Hierzu genügt ein formloses Schreiben, mit welchem Sie uns den gewünschten Kündigungstermin – unter Einhaltung der Kündigungsfrist - bekanntgeben. Bitte beachten Sie, dass die vereinbarte Kündigungsfrist erst mit dem Zeitpunkt des Einlangens Ihrer entsprechenden Mitteilung zu laufen beginnt.

Deshalb empfehlen wir, auf eine rechtzeitige Versendung vor dem jeweiligen Monatsende zu achten!

### **Rückgabe der Wohnung bei Kündigung**

Unsere MitarbeiterInnen werden sich hierauf mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin für eine möglichst umgehende Vorbesichtigung und einen weiteren für eine Rückgabe der geräumten Wohnung vereinbaren.

Jedenfalls ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer neuen Anschrift sowie einer Telefonnummer, unter der wir Sie wochentags erreichen können.

Für die Rückerstattung von Finanzierungsbeiträgen bzw. Kautionen benötigen wir überdies Ihre Bankverbindung.