

Anspruch auf Aufwandsersatz

Dieses Merkblatt stellt eine Information über Ihre Rechte und Pflichten für den Fall dar, dass Sie Ihre bisherige Wohnmöglichkeit an uns zurückstellen und Ersatz für die von Ihnen getätigten Investitionen verlangen wollen.

Als gemeinnützige Bauvereinigung sind wir bestrebt, Ihren gesetzlichen Anspruch auf Aufwandsersatz vollinhaltlich zu erfüllen. Wir ersuchen jedoch um Verständnis, dass wir als Vermieter nur dann Zahlungen leisten dürfen, wenn dafür eine gesetzliche Grundlage besteht.

Welche Investitionen werden abgelöst?

Die einem Mieter bzw. Nutzungsberechtigten zu ersetzenden Aufwendungen sind gesetzlich ausdrücklich geregelt, uzw. in § 20 Abs. 5 Z 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bzw. in § 10 Abs. 3 Mietrechtsgesetz (MRG).

Nur die dort aufgezählten Aufwendungen können seitens der Genossenschaft ersetzt werden. Das sind:

1. Die Neuerrichtung von bzw. wesentliche Verbesserung an:

- Wasserleitungsanlagen
- Lichtleitungsanlagen
- Gasleitungsanlagen
- Beheizungsanlagen
- sanitären Anlagen (Bad, WC, samt Armaturen und Verfließung)
- die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme bzw. eines Warmwasserboilers

sofern diese den Erfordernissen der Haushaltsführung entsprechen und in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung vorgenommen wurde.

Eine wesentliche Verbesserung (Veränderung) ist der Genossenschaft vorab schriftlich bekannt zu geben.

2. Die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens (inkl. Erneuerung des Unterbaus) in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung.

Eine alleinige Erneuerung des Fußbodenbelages (z.B. Teppichboden, Parkettboden) ist nicht ersatzpflichtig!

3. Andere gleichwertige wesentliche Verbesserungen, z.B.: Maßnahmen zur Erhöhung oder Verbesserung des Schall- bzw. Wärmeschutzes von Fenstern (z.B. Austausch der vorhandenen Fenster gegen Kunststofffenster)

4. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Maßnahmen

Was kann Ihnen nicht ersetzt werden?

Zu den sogenannten „nicht ersatzfähigen Aufwendungen“ zählen z.B.:

- Alle beweglichen Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Einbauküchen, sonstige Einbauschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler, etc.)
- Errichtung und Beseitigung von Trennwänden
- Telefon- und Kabelfernsehanschluss
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss
- Sicherheitstür und –schloss
- Erneuerung des Fußbodenbelags (z.B. Parkettboden, Teppichboden)
- Reparatur und Anstrich von vorhandenen Einrichtungen (z.B. Fenster, Türen)
- an den Vermieter bezahlter Investitionsersatz
- Maler- und Tapeziererarbeiten
- infolge Abnutzung unbrauchbar gewordene, bei Mietvertragsbeginn übernommene Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchenherd, Abwäsche, Badewanne, Armaturen etc.)
- Gartenbepflanzungen (z.B. Sträucher)

Wie berechnet sich die Höhe Ihres Ersatzanspruches?

Der Auszahlungsbetrag errechnet sich aus der Höhe des tatsächlich gemachten Aufwandes (inklusive Steuern) abzüglich einer jährlichen Abschreibung, usw.:

- Ein Zehntel pro abgelaufener 12 Monate ab Rechnungsdatum - hinsichtlich der Aufwendungen nach obiger Punkte 1. und 2.
- Ein Zwanzigstel pro abgelaufener 12 Monate ab Rechnungsdatum - hinsichtlich der Aufwendungen nach obigem Punkt 3.
- Anteil, der sich aus der bereits abgelaufenen Laufzeit der Förderung errechnet - hinsichtlich der Aufwendungen nach obigem Punkt 4.

Bitte beachten Sie, dass Sie die Höhe des tatsächlich gemachten Aufwandes durch Rechnungen nachweisen müssen.

Wer bezahlt Ihnen den Aufwandsersatz?

Besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Auszahlung eines Aufwandsersatzes, so wird dieser aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag der Wohnanlage beglichen. Es sind dies Beträge, die alle Nutzungsberechtigten der Wohnanlage mit der Bezahlung des monatlichen Nutzungsentgeltes aufgebracht haben. Über die Verwendung dieser Beträge wird einmal jährlich eine Abrechnung gelegt.

Worauf haben Sie für die Geltendmachung des Ersatzanspruches zu achten?

Gemäß § 20 Abs. 5 Z 4 WGG bzw. § 10 Abs. 4 MRG ist ein Anspruch auf Aufwandsersatz

- im Fall der einvernehmlichen Auflösung spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung (das ist die Annahme der Kündigung durch die Genossenschaft)
- im Fall der gerichtlichen Aufkündigung durch Sie spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an die Genossenschaft

unter Vorlage von Rechnungskopien schriftlich geltend zu machen. Bei Thermen sind überdies auch der Installationsbefund sowie die Meldung an den Rauchfangkehrer beizulegen.