

Information über Aufwandersatz („Ablöse“)

für wesentliche Verbesserungen bei Mieterwechsel

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit für Aufwendungen in Bezug auf wesentliche Verbesserungen in der Wohnung Ablöseforderungen zu stellen. Ein gesetzlicher Anspruch auf Ablöse von Wohnungsinvestitionen besteht grundsätzlich nur für solche Aufwendungen, die zur wesentlichen Verbesserung der Wohnung dienen, in den letzten 20 Kalenderjahren durchgeführt wurden und die auch über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind.

Der Anspruch auf Aufwandersatz vermindert sich um eine jährliche Abschreibung und besteht insbesondere bei Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- oder sanitären Anlagen dem Stand der Technik entsprechenden Ausstattung.

Weiters besteht der Anspruch im Rahmen des Investitionskostenersatzes des § 10 MRG für die Erneuerung einer Heiztherme oder eines Warmwasserboilers, welche/r während des Mietverhältnisses schadhaft geworden ist sowie für die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens.

Weitere Voraussetzungen für die Geltendmachung des Anspruches sind, dass die WAG über die von Ihnen durchgeführte wesentliche Verbesserung rechtzeitig informiert wurde, dieser zugestimmt hat und die Ablöseforderung spätestens 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung bzw. Zustellung der Aufkündigung an

den Vermieter geltend gemacht wird. Zudem muss jede einzelne Verbesserung der Höhe nach unter Vorlage von auf den Hauptmieter lautenden Rechnungen beziffert und der WAG schriftlich bekanntgegeben werden.

Die Ablöse wird erst nach ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung an den örtlich zuständigen Wohnbetreuer sowie der Unterfertigung des entsprechenden Übergabeprotokolles fällig. Von der WAG können eigene aufrechenbare Gegenforderungen abgezogen werden.

Nicht ablösefähig sind folgende Aufwendungen: Schleifen und Versiegeln eines Fußbodens, Malen und Tapezieren der Wände, Verfließungen (wenn diese nur aus Schönheitsgründen vorgenommen werden), Jalousien, Holzdecke, Sicherheitschloss sowie Reparaturen oder der Ersatz infolge Abnutzung unbrauchbar gewordenen Inventars wie z. B. Waschbecken, Klosettmuscheln udgl. Haben Sie als Mieter selbst bei den Arbeiten mitgewirkt, so steht Ihnen für Ihre eigene Arbeitsleistung kein Ablöseanspruch zu.

Grundsätzlich verboten und ausdrücklich unter Strafe gestellt sind die im § 27 MRG angeführten Vereinbarungen, wonach der neue Mieter unter anderem dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt, etwas leisten muss.

Bitte beachten Sie diese Fakten! Die WAG orientiert sich beim Aufwandersatz ausschließlich an der Gesetzeslage.