



Ein Service für AK-Mitglieder

WOHNUNGSABLÖSEN

Was muss, was kann abgelöst werden?



Wohnungsablösen

Der Umbau einer Wohnung kann ganz schön ins Geld gehen. Vor allem, wenn der Standard dadurch erhöht wird – wenn also zum Beispiel aus dem viel zu großen Abstellraum ein Bad gemacht wird. Zieht man dann aus dieser Wohnung aus, will man die Kosten dafür natürlich ersetzt bekommen. Und die muss man auch bekommen – und zwar vom Vermieter/von der Vermieterin.

Anders ist es mit den Möbeln oder dem Kabel-Fernseh-Anschluss. Bei diesen Sachen muss man sich mit dem Nachmieter/der Nachmieterin einigen.

Was muss abgelöst werden?

- Zieht ein Mieter/eine Mieterin aus der Wohnung aus, so hat er/sie Anspruch auf eine Ablöse für jene Investitionen, die er/sie in den letzten 20 Jahren gemacht hat und die den Standard der Wohnung verbessert haben. Das sind zum Beispiel der Ersteinbau einer Heizung oder eines Bades, die Erneuerung des Fußbodens, Installationen, die Erneuerung von schadhaft gewordenen Heizthermen und Warmwasserboilern usw. Diese Investitionen muss der Vermieter/die Vermieterin ablösen.
- Ausgangspunkt für die Ermittlung der Ablöse-Höhe sind die Rechnungen für die Anschaffungen. Vermindert werden diese Beträge durch Abschreibungen – die Zeitdauer und somit die Prozentsätze sind gesetzlich festgelegt (Restwert). Sie betragen für Investitionen wie Heizung, Bad, WC, Fußboden, Boiler oder Heiztherme zehn Jahre (minus zehn Prozent pro Jahr). Bei öffentlich geförderten Investitionen (Lärmschutzfenster) gilt die Laufzeit der Förderungsmaßnahme. Bei allen anderen wesentlichen Investitionen beträgt die Frist 20 Jahre (minus fünf Prozent pro Jahr).
- Für ab 1. März 1997 getätigte Investitionen gelten die gleichen Regelungen, wenn der Nachmieter/die Nachmieterin derartige Aufwendungen abgegolten hat – entweder dem Vormieter/der Vormieterin oder dem Vermieter/der Vermieterin („Ablöse von der Ablöse“).

- Besondere Vorschriften gibt es für Anschaffungen im Zeitraum vom 1. Jänner 1982 bis 28. Februar 1991. In diesem Falle gilt die zehnjährige Abschreibungsdauer nicht, es gelten einheitlich 20 Jahre bzw. die Förderungsdauer. Auch eine Vorlage der Rechnungen ist nicht erforderlich.
- Wenn der Mieter/die Mieterin selbst kündigt, muss dieser/diese spätestens 14 Tage danach auch die Ablöseansprüche beim Vermieter/bei der Vermieterin schriftlich deponieren. Bei einvernehmlicher Auflösung ebenfalls spätestens 14 Tage nach der Auflösungsvereinbarung, bei Kündigung durch den Vermieter/die Vermieterin spätestens bei der Wohnungsrückgabe oder zwei Monate nachdem ein Räumungsurteil oder -vergleich rechtskräftig geworden ist. Wichtig dabei: Dem Schreiben die Rechnungen beilegen.

Was kann abgelöst werden?

- Nicht abgelöst werden müssen Möbel, Einbauküchen, Holzdecken sowie Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse. Hier kann eine Ablöse nur auf freiwilliger Basis erfolgen – und zwar in der Regel mit dem Nachmieter/der Nachmieterin. Am besten ist es, einen Kaufvertrag abzuschließen.
- Zu beachten ist dabei, dass überhöhte Ablösen verboten und strafbar sind.
- Die Frist für die Rückforderung von Ablösen, die unerlaubterweise ohne Gegenwert verlangt wurden, beträgt zehn Jahre.

Wohin bei Streitigkeiten?

Für Auseinandersetzungen in Ablösefragen ist in Linz die Schlichtungsstelle des Magistrates zuständig, im übrigen Oberösterreich das örtlich zuständige Bezirksgericht.

Dies gilt sowohl für den gesetzlichen Ablöseanspruch für Investitionen als auch für die Überprüfung, ob die dem Nachmieter/der Nachmieterin abverlangte „freiwillige“ Ablöse überhöht war.

Information

Wenn Sie Fragen haben, wenden Sie sich an die AK-Mietrechtsberatung.
Diese erreichen Sie unter der Telefonnummer 050/6906-1602.

www.arbeiterkammer.com

*Ihre Arbeiterkammer.
Service, Rat und Hilfe.*



Oberösterreich

Impressum:
Medieninhaberin und Herausgeberin:
Kammer für Arbeiter und Angestellte für O...,
Volksgartenstraße 40, vorübergehend Gruberstraße 40/D42, 4020 Linz.
Hersteller: new typeshop