

INFORMATION

Wir informieren Sie gerne näher und stehen für Ihre Fragen zur Verfügung:

INDIVIDUALBERATUNG: Wir erarbeiten in einem individuellen Gespräch die für Sie wesentlichen Fragestellungen und helfen bei der Lösung rechtlicher Probleme;

SCHRIFTLICHE AUSKUNFT: Wir bereiten die von Ihnen an uns herangetragenen Fragen schriftlich auf und geben weiterführende praktische Tipps;

SEMINAR: In Kurzseminaren informieren wir Gruppen von interessierten Personen über ausgewählte Themen und spezielle Inhalte;

Ergänzende Information:

Auf unserer website finden Sie im Bereich „News“ weiterführende Informationen und aktuelle Beiträge zu miet- und wohnrechtlichen Themen.

KONTAKT

Für weitere Fragen im Zusammenhang mit dem Wohn- und Mietrecht stehen Ihnen

RA Dr. Arno Behm
RA Mag. Andreas Waldegg

telefonisch oder via e-mail gerne zur Verfügung:

a.behm@LLEanwaelte.at
a.waldegg@LLEanwaelte.at

1010 Wien, Mahlerstraße 11
Tel +43(1) 513 17 84
Fax +43(1) 513 75 94
office@LLEanwaelte.at

www.LLEanwaelte.at

www.LLEanwaelte.at

INVESTITIONEN UND ERSATZ IM MIETRECHT

Haben Sie eine Wohnung gemietet und viel in diese investiert?

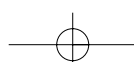
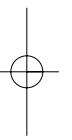
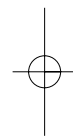
Sind bei Beendigung des Mietvertrages alle Investitionen verloren?

Wird der von Ihnen neu gemachte Parkettboden abgegolten?

Wie hoch ist der Ersatz der gemachten Aufwendungen?

Wann ist Ersatz geltend zu machen?

Unsere Anwälte beraten Sie gerne.



INVESTITIONEN

Ersatzfähige Aufwendungen ...

sind nur solche, die jedenfalls in den letzten 20 Jahren getätigt wurden, der wesentlichen Verbesserung der Wohnung dienen, über Mietdauer hinaus von Nutzen sind und vom Mieter selbst veranlasst oder einem Vormieter abgegolten wurden.

„Wesentliche“ Verbesserungen ...

die ersatzfähig sind, sind zum Beispiel die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens, der Einbau einer modernen Heizung, die Zusammenlegung von Wohnungen.

Nicht ersatzfähig ist das Versiegeln eines Parkettbodens, der Neuanstrich von Türen, das Einziehen von Zwischendecken, etc.

HÖHE DES ERSATZES

Die Höhe des Ersatzanspruches ...

hängt von der Art der Verbesserung und vom Zeitpunkt der Investition ab. Die Höhe des Ersatzanspruches vermindert sich z.B. für eine neue Heizung oder der Erneuerung eines Fußbodens um 10 % pro Jahr. Die Höhe des Ersatzanspruches für die Zusammenlegung von Wohnungen vermindert sich pro Jahr um nur 5 %.

Besondere Berechnungen ...

für die Höhe des Ersatzanspruches gibt es bei aus öffentlichen Mitteln geförderten Investitionen (z.B. Wärmeschutzfenster).

Für Investitionen vor dem 1.3.1991 gibt es Erleichterungen, da zum Nachweis der Höhe die Rechnungslegung nicht zwingend erforderlich ist.

GELTEND- MACHUNG

Der Aufwandersatzanspruch ...

muss schriftlich angezeigt werden und kann nur gegenüber dem Vermieter, nicht auch gegenüber dem Nachmieter geltend gemacht werden.

Die Anzeige an den Vermieter ...

muss jedenfalls innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen, ansonsten der Anspruch erlischt! Die Fristen sind je nach Art der Beendigung des Vertrages unterschiedlich und richten sich danach, ob Mieter oder Vermieter kündigt oder der Mietvertrag einvernehmlich beendet wird.

Ohne Rechnung ...

gibt es keinen Ersatzanspruch. Die Höhe des Ersatzanspruches ist (Ausnahmen!) durch die Vorlage von Originalrechnungen zu belegen.

Unsere Anwälte beraten Sie gerne.