

Lohnt sich die Investition in eine Mietwohnung?

Investitionsersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und bei Genossenschaftswohnungen

Wenn ein Mieter während seines Mietverhältnisses die Wohnung wesentlich verbessert, hat er im **Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und bei Genossenschaftswohnungen*** am Ende seines Mietverhältnisses einen Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter, wenn die Investitionen

- ersatzfähig sind,
- noch wirksam und nützlich sind,
- noch nicht vollkommen abgewertet sind und
- der Ersatzanspruch rechtzeitig und formgerecht geltend gemacht wird.

Der Vermieter muss der Verbesserung zugestimmt oder unberechtigterweise die Zustimmung verweigert haben. Es darf auch keine zulässige Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bestehen, was im Einzelfall zu prüfen ist.

Wurde dem Vermieter eine wesentliche Veränderung der Wohnung zwar nicht angezeigt, aber hätte der Vermieter bei korrekter Anzeige sowieso der Veränderung zustimmen müssen und diese Zustimmung auch nicht an die Bedingung knüpfen dürfen, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, kann der Ersatzanspruch trotzdem geltend gemacht und durchgesetzt werden.

* Zur rechtlichen Einordnung des Mietverhältnisses siehe Seiten 6 - 8.

Ersatzfähige Aufwendungen

Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend aber nur folgende Aufwendungen:

- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, einer Heizung oder Sanitäranlagen (Bad, Dusche, WC) in normaler und technisch zeitgemäßer Ausstattung (also nicht technisch veraltete Installationen oder „goldene Armaturen“) sowie die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.
- die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens samt Unterkonstruktion (also nicht die Anbringung eines neuen Belags auf einem vorhandenen Estrich oder die bloße Ausbesserung des Fußbodens bzw. das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens);
- die Vereinigung und bautechnische Umgestaltung zweier Substandardwohnungen in eine Wohnung der Ausstattungskategorie A, B oder C gilt bei Mietwohnungen als ersatzfähig, die dem Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, nicht jedoch bei Genossenschaftswohnungen;
- andere gleich wesentliche Verbesserungen, insbesondere öffentlich förderbare Investitionen (dazu gehören etwa Wärmedämmungsmaßnahmen, Isolier- oder Schallschutzfenster).

Kein Ersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter besteht für andere Investitionen in die Wohnung, also z. B. für Einbauschränke oder eine Einbauküche, die Errichtung einer Trennwand oder den Einbau einer Holzdecke.

Die Erneuerung von Fliesen, Sanitäreinrichtung und Armaturen im Badezimmer oder WC stellen nur dann einen ersatzfähigen Aufwand dar, wenn diese Einrichtungsgegenstände und Anlagen bei Anmietung der Wohnung nicht oder nur unzureichend vorhanden waren. Tauscht hingegen der Mieter vorhandene Fliesen oder die Sanitärausstattung, weil sie nicht seinen ästhetischen Vorstellungen entsprechen oder weil sie infolge normaler Abnutzung schadhaft geworden sind, besteht kein Ersatzanspruch.

Auch der Einbau neuer Fenster und Türen fällt grundsätzlich nicht unter die ersatzfähigen Aufwendungen. Ein Fensteraustausch gewährt einem Mieter nur dann einen Ersatzanspruch, wenn es sich um eine Verbesserung durch den Einbau von Schallschutz- oder Wärmeschutzfenster handelt, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Geltendmachung des Ersatzanspruches

Der Ersatzanspruch muss rechtzeitig und schriftlich geltend gemacht werden:

Die Anzeige ist **fristgerecht**, wenn sie erfolgt:

1. bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrags spätestens vierzehn Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung;
2. bei der Kündigung durch den Mieter spätestens vierzehn Tage nach Zustellung der Kündigung an den Vermieter; damit ist nicht erst die Rückstellung der Wohnung gemeint, sondern der Zugang des Kündigungsschreibens an den Vermieter!
3. bei der Kündigung oder Räumungsklage durch den Vermieter binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung oder des Räumungsurteils. Wird die Wohnung aber früher zurückgegeben, muss der Anspruch spätestens bei Rückstellung (Räumung) der Wohnung geltend gemacht werden.

TIPP: Die Einhaltung dieser Fristen ist besonders wichtig.

Weiters ist der Ersatzanspruch bei sonstigem Anspruchsverlust **schriftlich** geltend zu machen.

In der schriftlichen Mitteilung muss der Mieter dem Vermieter mitteilen, für welche Investitionen er den bestimmt anzugebenden Betrag begehrt. Die konkrete Höhe des begehrten Betrages ist also unbedingt anzugeben!

Es müssen außerdem **gleichzeitig** Kopien der **Rechnungen** vorgelegt werden. Lediglich bei **nicht öffentlich geförderten** Investitionen, die **vor dem 1.3.1991** durchgeführt wurden, ist die Vorlage von Rechnungen nicht Anspruchsvoraussetzung.

Sollte der Mieter gegen dieses Gebot der Schriftlichkeit, der ziffernmäßigen Bestimmtheit oder der Rechnungsvorlage verstoßen, führt dies aber nicht zum Verlust seines Anspruches. Vielmehr hat der Vermieter den Mieter auf den Mangel hinzuweisen und ihm eine zumindest vierzehntägige Frist zur Verbesserung einzuräumen. Erst wenn der Mieter dieser Verbesserungsverpflichtung nicht innerhalb dieser Frist nachkommt, verfällt sein Anspruch.

Möglichkeit zur gerichtlichen Durchsetzung des Investitionsersatzes

Wird der Ersatzanspruch korrekt geltend gemacht und besteht er auch zu Recht, ist der Vermieter verpflichtet, den Investitionsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses und Zurückstellung der Wohnung zu bezahlen. Geschieht dies nicht oder nicht in korrekter Höhe, kann der Mieter die Bezahlung im Außerstreitverfahren beim Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Mietwohnung liegt, bzw. in Innsbruck bei der Schlichtungsstelle beantragen. **Bei Mietverhältnissen, die dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, ist dies jedoch nur dann durchsetzbar, wenn eine Überwälzung der Kosten auf den Nachmieter gesichert erscheint:**

1. Wenn der scheidende Mieter **innerhalb von sechs Monaten** nach Rückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen **Nachmieter** namhaft macht, der zur Befriedigung seines Ersatzanspruches bereit ist. Der Nachmieter muss bereit sein, den Ersatzbetrag direkt an den scheidenden Mieter zu leisten, die Wohnung als solche zu benützen und hierfür den gesetzlich zulässigen Mietzins zu bezahlen. Dem Vermieter steht es frei, mit dem namhaft gemachten Nachmieter einen Mietvertrag abzuschließen oder nicht. Wurde jedoch ein geeigneter Nachmieter namhaft gemacht, steht dem Vermieter nicht mehr der Einwand der mangelnden Fälligkeit offen.
2. Ansonsten sobald der Vermieter den Mietgegenstand **sonst vermietet oder verwertet**, wozu auch jede Art der Eigennutzung durch den Vermieter oder unentgeltliche Weitergabe zählt. Das Leerstehenlassen der Wohnung bewirkt sohin, dass der Mieter seinen Ersatzanspruch nicht gerichtlich geltend machen kann.

Für Mieter von Genossenschaftswohnungen gilt diese Einschränkung nicht. Der Ersatzanspruch ist zugleich mit dem Endtermin des Miet- bzw. Nutzungsverhältnisses fällig und kann auch dann im außerstreitigen Verfahren beim Bezirksgericht bzw. in Innsbruck bei der Schlichtungsstelle geltend gemacht werden, wenn die eben genannten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Höhe des Ersatzanspruches

Die Höhe des Ersatzanspruches errechnet sich folgendermaßen:

Auszugehen ist immer vom tatsächlich aufgewendeten Betrag. Dieser Betrag vermindert sich um eine jährliche Abschreibung (jeweils pro vollendetem Jahr) ab Beendigung der Arbeiten. Wird also z. B. dreieinhalb Jahre nach Durchführung einer Investition der Ersatzanspruch geltend gemacht, wird die Abschreibung für drei (vollendete) Jahre gerechnet. Die jährliche Abschreibung ist immer vom ursprünglichen Aufwand und nicht etwa vom jährlich abgewerteten Betrag zu berechnen.

A. Bei Investitionen, die **vor dem 1.3.1991** ohne Förderungsmittel durchgeführt wurden, beträgt die jährliche Abschreibung grundsätzlich 5% der aufgewendeten Kosten. Nur bei **geförderten Investitionen** beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Bei einer Investition, für die eine öffentliche Förderung mit einer Laufzeit von beispielsweise 12 Jahren gewährt wurde, beträgt die jährliche Abschreibung 8,33% pro vollendetem Jahr.

B. Bei Arbeiten, die **ab dem 1.3.1991** durchgeführt wurden, ist zu unterscheiden:

1. Für Aufwendungen zur Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- oder Gasleitungen, Heizung oder Sanitärinstallationen bzw. zur gänzlichen Fußbodenerneuerung beträgt die jährliche Abschreibung 10 % pro Jahr, wenn diese Maßnahmen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel erfolgten.

Beispiel:

Anfang Mai 2001 wird eine Etagenheizung ohne Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel installiert. Die Kosten betragen € 7.200,-- inkl. 20% Mehrwertsteuer. Das Mietverhältnis wird vom Mieter mit Kündigung vom 15.6.2005 gerichtlich aufgekündigt. Noch vor der Kündigung, nämlich am 10.6.2005, schickt der Mieter an den Vermieter einen eingeschriebenen Brief, in dem er mitteilt, dass er für die Gasetagenheizung einen Investitionsanspruch von € 4.320 geltend macht. Der Mieter hat richtig gerechnet, nämlich € 7.200 minus € 2.880 (40% der Gesamtkosten, da vier volle Jahre) ergibt € 4.320.

2. Bei geförderten Investitionen beträgt die Abschreibung jenen Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Förderung ergibt. Die Abschreibung ist aber nie höher als 10% pro Jahr. Es ist also auch in jenen Fällen, in denen die Laufzeit der Förderung kürzer als 10 Jahre ist, von einer Abschreibung von 10% pro Jahr auszugehen

3. Für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung zweier Substandardwohnungen oder bei sonstigen wesentlichen Verbesserungen, die nicht gefördert wurden, beträgt die Abschreibung 5% pro Jahr.

Investitionsersatz für Investitionen des Vormieters, die man selbst abgelöst hat?

Prinzipiell stand bis 1.3.1997 einem Mieter gegenüber dem Vermieter der Investitionskostenersatzanspruch nur für eigene Investitionen zu.

Es kommt aber öfter vor, dass ein Vermieter einem ausziehenden Mieter, der ersatzfähige Investitionen getätigt hat, die Investitionen nicht bezahlt, sondern dass der ausziehende Mieter den Investitionsersatz gleich direkt mit dem neuen Mieter verrechnet.

In diesen Fällen konnte nach früherer Rechtslage der neue Mieter, keinen Investitionskostenersatz geltend machen. Er hatte ja die Investitionen nicht selbst durchgeführt, sondern „nur“ seinem Vormieter abgelöst.

Seit 1.3.1997 hat aber auch ein Mieter, der seinerseits einen Investitionskostenersatz an den Vormieter geleistet hat, Anspruch auf einen Investitionskostenersatz in der Höhe, der bei seinem Auszug noch verbleibenden Abschreibung. Besonders wichtig ist es, sich in solchen Fällen die Originalrechnungen vom Vormieter übergeben zu lassen. Die Vorlage der Rechnungen ist ja schließlich Voraussetzung für den eigenen Ersatzanspruch.

Unterschiedliche Arten von Mietverhältnissen bewirken einen unterschiedlichen Investitionsersatz

Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Den oben dargestellten Bestimmungen über den Investitionskostenersatz nach dem Mietrechtsgesetz unterliegen nicht alle Mietgegenstände. Der Anwendungsbereich ist auf folgende Bauten beschränkt:

Altbau:

Mietgegenstände in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Juli 1953 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind (und auch vermietete Altbau-Eigentumswohnungen in Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind).

Geförderter Neubau:

Mietgegenstände („klassische Mietwohnung“) in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind, wenn die Errichtung des Gebäudes mit Mitteln der Wohnbauförderung erfolgte.

Genossenschaftswohnung:

Mit dem etwas ungenauen Begriff Genossenschaftswohnung werden Wohnungen bezeichnet, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (z.B. Neue Heimat Tirol, TIGEWOSI, Alpenländische Heimstätte usw.) errichtet und vermietet werden.

Da die gemeinnützige Bauvereinigung hier Liegenschaftseigentümer ist, schließt sie Hauptmiet- oder auch Nutzungsverträge ab. Für diese Mietverhältnisse gelten die wesentlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und darüber hinaus noch die speziellen Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG).

Teil- und Nichtanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Wenn die komplizierten Bedingungen zum Investitionsersatzanspruch nicht erfüllt sind und bei Mietverhältnissen, die nicht dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen (die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes über den Investitionskostenersatz können hier jedoch im Mietvertrag vereinbart werden), bleibt dem Mieter für seine Aufwendungen nur ein Ersatzanspruch nach dem ABGB. Danach können **notwendige oder nützliche Verbesserungen binnen sechs Monaten ab Rückstellung** des Mietgegenstandes geltend gemacht werden, wenn sie nicht nur objektiv von Nutzen sind, sondern gleichzeitig auch dem Vermieter subjektiv nützen, also z. B. aufgrund standarderhöhender Investitionen höhere Mieteinnahmen ermöglichen.

Maßgebend ist nicht, ob die Verbesserungen nach objektiven Gesichtspunkten einen Wert haben, sondern allein, ob diese Investitionen für den Vermieter rein subjektiv von Nutzen sind oder nicht. Dies erschwert den vom Mieter zu erbringenden Beweis bei der Durchsetzung.

Die Durchsetzung dieses Anspruchs ist auch nicht im außerstreitigen Gerichtsverfahren bzw. Schlichtungsstellenverfahren möglich, sondern muss im riskanteren streitigen Verfahren mittels Klage geltend gemacht werden.

Zu beachten ist auch, dass sich in Mietverträgen häufig die Klausel findet, wonach der Mieter bereits im Vorhinein auf allfällige Ersatzansprüche nach dem ABGB verzichtet. Ein derartiger Verzicht des Mieters ist allenfalls in einem individuell ausverhandelten Mietvertrag grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig und wirksam.

TIPP: Zur Vermeidung unangenehmer Überraschungen sollte daher in jedem Fall vor Durchführung umfangreicher Verbesserungen oder Umgestaltungen in der Wohnung mit dem Vermieter eine schriftliche Vereinbarung getroffen werden, wonach dem Mieter im Fall der Beendigung ein Ersatzanspruch zusteht. Wie die Höhe des Ersatzanspruches zu berechnen ist, sollte ebenfalls festgelegt werden.

Diese Vorschriften des ABGB sind bei folgenden Bauten anzuwenden:

Neubau-Wohnungseigentum

Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen (vermietete bzw. gemietete Eigentumswohnung), sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Freifinanzierter Neubau

Mietgegenstände („klassische Mietwohnung“) in Gebäuden, die auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet wurden.

Ein- und Zwei-Objekt-Häuser

Sofern die Vermietung nach dem 31.12.2001 erfolgte: Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räumlichkeiten, die nachträglich durch den Ausbau eines Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden nicht zählen.

Dachbodenausbau

Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die nach dem 31.12.2001 mit der Abrede vermietet werden, dass darin – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Mieter – eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten errichtet werde.

Zubauten

Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30.09.2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

Dienst-, Natural- und Werkwohnungen, Ferienwohnungen

Muster für die Anzeige des Ersatzanspruches nach MRG auf Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung

Absender – Name

Anschrift

EINSCHREIBEN MIT RÜCKSCHEIN

Ort, Datum

Vermieter –

Name oder Hausverwaltung

Anschrift

Sehr geehrte(r) _____

Wie mit Ihnen bereits mündlich am _____ besprochen, werde ich die von Ihnen gemietete Wohnung unter Einhaltung der vereinbarten/gesetzlichen Kündigungsfrist von _____ Monaten zum _____ gerichtlich aufkündigen.

Am _____ 19____/20____ habe ich folgende Investitionen (mit Ihrer schriftlichen Zustimmung vom _____) getätigt:

Rechnung vom _____, von _____;

Rechnung vom _____, von _____; usw.

An Gesamtkosten habe ich dafür den Betrag von € _____ aufgewendet. Unter Berücksichtigung der Abschreibung für _____ Jahre mache ich den Ersatz für die getätigten Investitionen von insgesamt € _____ geltend und ersuche um Überweisung auf mein Konto Nr. _____ bei der _____ Bank.

Die Wohnung kann jederzeit unter telefonischer Voranmeldung (Tel.-Nr. _____) von Ihnen bzw. einem Fachmann, der die Investitionen bestätigen könnte, besichtigt werden. Die entsprechenden Kopien der Rechnungen lege ich diesem Schreiben bei und kann in die Originalbelege Einsicht genommen werden.

Als Übergabetermin der Wohnung schlage ich den _____, um _____ Uhr, vor und ersuche um Ihre Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen!

Unterschrift

Beilagen wie erwähnt