

RICHTLINIEN FÜR DIE AUFKÜNDIGUNG DES NUTZUNGSVERTRAGES

Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die bei der Überprüfung des Objektes festgestellt wurden und deren Behebung gesetzlich oder vertraglich vorgeschrieben ist.

Die Objektübernahme erfolgt durch einen Mitarbeiter von der SIEDLUNGSUNION.

Es wird festgehalten, dass Schäden, die eine gewöhnliche Abnutzung übersteigen, jedenfalls vom Nutzungsberechtigten bzw. auf dessen Kosten zu beheben sind.

Achtung – Wir ersuchen Sie Strom- bzw. Gas nicht abzumelden; Es erfolgt eine Ummeldung auf den Nachmieter bzw. auf die SIEDLUNGSUNION.

Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Zu entfernen sind

- Wand- oder Bodenbeläge, die beschädigt sind und auch jene die nicht vollständig verlegt sind
- Fliesenstreifen in der Küche
- Klebereste, Farbspritzer und starke Kratzer
- Decken- oder Wandverkleidungen (Holz, Styropor, etc.)
- Extreme Farben sowie Wasserabweisende Anstriche (rot, grün, blau, schwarz, etc., ...)

Zu ergänzen bzw. erneuern sind

- Fehlende Sesselleisten, eventuelle Abdeckungen von Leitungen

Sanitärgegenstände und Heizkörper

Beachten Sie folgendes

- Emailschäden an Badewannen sind fachgerecht zu reparieren, gesprungene Waschbecken oder WC-Schalen sind zu erneuern
- Armaturen müssen funktionstüchtig angeschlossen sein
- Heizkörperverkleidungen müssen entfernt werden
- Demontierte Heizkörper im Objekt müssen wieder funktionstüchtig montiert werden

Fenster und Türen

Beachten Sie folgendes

- Alle Innentüren samt Schlüssel müssen in funktionstüchtigem und unbeschädigtem Zustand sein
- Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelflächen etc. sind zu entfernen
- Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden sein
- Gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren sind zu erneuern
- Ev. Lochbohrungen an Fensterrahmen oder Türzargen müssen ordnungsgemäß und dauerhaft verschlossen werden
- Lackschäden an den Türzargen sind zu beseitigen

Zwischenwände

Beachten Sie folgendes

- Zwischenwände, welche ohne schriftliche Bewilligung der SIEDLUNGSUNION bzw. nicht nach Auflagen der Bewilligung errichtet bzw. entfernt wurden, sind zu entfernen bzw. wiederherzustellen.

Sonstiges

- Sämtliche Einrichtungsgegenstände (inkl. Einbaumöbel, Abwaschunterbaukästen, Beleuchtungskörper) sind zu entfernen
- Sämtliche – sowohl ursprünglich übergebene als auch nachgemachte Schlüssel (Wohnung, Haus, Haustor, Postkästen, Keller) sind an die SIEDLUNGSUNION zu übergeben, ebenso allfällige Sperrkarten. Bei Nichtbeibringung sämtlicher Schlüssel haftet der scheidende Nutzer für die Kosten des Austausches der Zylinderanlage sowie der neuen Schlüssel
- An der Eingangstüre zusätzlich angebrachte Sperreinrichtungen sind entweder zu belassen oder mit einer Rosette zu verschließen.
- Das Kellerabteil muss geräumt und versperrt sein

- Ev. Schling- und Kletterpflanzen an den Fassaden- und Mauerteilen sind restlos zu entfernen
- Sämtliche Beschädigungen an der Fassade (z.B.: Montage einer Satellitenschüssel bzw. Blumentröge usw.) sind fachmännisch instand zu setzen
- Div. Wartungsunterlagen (z.B.: Thermen) sind der SIEDLUNGSUNION zwecks Einsichtnahme noch vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses in Kopie zu übersenden

Verbotene Ablösen

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Ersatz von Sonderausstattungen oder Einrichtungsgegenständen.

ERSATZ VON AUFWENDUNGEN

Dieses Merkblatt stellt eine Information über Ihre Rechte und Pflichten für den Fall dar, dass Sie im Zuge der Objektrückstellung Anspruch auf Ersatz für die von Ihnen getätigten Investitionen verlangen möchten.

Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft 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.

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

Fristen:

Nach Zustellung der Aufkündigungsbestätigung der SIEDLUNGSUNION ist eine Frist von 14 Tagen einzuhalten um Ihren Anspruch geltend machen. Dieser Anspruch muss schriftlich unter Vorlage der Rechnung(en) und allenfalls erforderlicher Überprüfungsberichte sowie unter Angabe der von Ihnen geforderten Ablösesumme erfolgen, um berücksichtigt werden zu können.

Bei Siedlungshäusern mit bestehenden Zubauten ist uns eine bewilligte Fertigstellungsanzeige (MA 37) sowie die Bewilligung der SIEDLUNGSUNION vorzulegen.

Für welche Investitionen ist eine Ablöse möglich?

- Errichtung oder Umgestaltung von **Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs- Beheizungs-, Wärmeversorgungs-, elektrischen oder sanitären Anlagen** (in normaler, den Erfordernissen der Haushaltsführung dienenden und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Ausstattung),
- andere **wesentliche Verbesserungen**, insbesondere, wenn sie aus **öffentlichen Mitteln** gefördert wurden, z.B. Einbau von Schall-/Wärmeschutzfenstern bzw. -fenstertüren, nachträglicher Einbau von Zuluftelementen in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten (Gastherme, Öfen etc.), den Förderungsrichtlinien entsprechende einbruchshemmende Wohnungseingangstüre,
- Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.

Was kann Ihnen zum Beispiel nicht ersetzt werden?

- an den Vermieter bezahlter Investitionsersatz
- Erneuerung des Fußbodenbelages (z.B. Parkettboden, Teppichboden)
- Gartenbepflanzungen (z.B. Sträucher), Blumenkästen, sonstige bauliche Gartengestaltungen
- Sichtschutz, Loggiaverbau
- Türstöcke, Türen nicht den Förderungsrichtlinien entsprechende Wohnungseingangstüren
- Aussenrolläden, Jalousien, Insektenschutzgitter
- Alle beweglichen Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Einbauküchen, sonstige Einbauschränke, Badezimmereinrichtung, Waschmaschine, Geschirrspüler, etc.)
- Errichtung und Beseitigung von Trennwänden
- Fernsehantennen (SAT Anlage), Kabelfernsehanschluss und Telefonanschluss
- Zusätzlicher Waschmaschinenanschluss
- Reparatur und Anstrich von vorhanden Einrichtungen (z.B. Fenster, Türen)
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Sicherheitstür und – schloss
- Klimaanlage

Wie berechnet sich die Höhe des Aufwandsatzes?

Die Höhe der Ablöse ergibt sich aus dem Rechnungsbetrag, vom dem die jährliche Abschreibung abgezogen wird. Bitte beachten Sie, dass Sie die Höhe des tatsächlich gemachten Aufwandes durch **Rechnungen** nachweisen müssen.

Die Abschreibung beträgt:

- Bei **Heizungen**, sämtlichen **Leitungsarbeiten**, **Badezimmer**, **Fußböden**: **1/10** pro vollendetem Jahr.
- Bei sonstigen Investitionen (z.B. nicht geförderte **Fenster**): **1/20** pro vollendetem Jahr.
- Bei **geförderten** Investitionen: **1/10**, unabhängig von einer etwaigen kürzeren Laufzeit des geförderten Darlehens.

Von der so ermittelten Ablöse werden vor der Auszahlung noch offene Nutzungsentgelt-rückstände, Gerichtskosten, Reparaturkosten etc. abgezogen.