

## **Lohnt sich die Investition in eine Mietwohnung? Investitionsersatz für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und bei Genossenschaftswohnungen**

Wenn ein Mieter während seines Mietverhältnisses die Wohnung wesentlich verbessert, hat er im **Vollanwendungsbereich 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 nur 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.

### **Als ersatzfähig gelten dem Gesetz entsprechend aber **nur folgende Aufwendungen:****

- die Errichtung oder Umgestaltung von Wasser-, Licht- und Gasleitungen, einer Heizung oder Sanitäreinrichtungen (Bad, Dusche, WC) in normaler und technisch

\* Zu den rechtlichen Details der Regelung siehe S. 5 und 6.  
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 Vollanwendungsbereich 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.

**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. Wird dagegen verstoßen, verfällt der Ersatzanspruch!

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.

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.

## **Möglichkeit zur gerichtlichen Geltendmachung des Investitionersatzes**

Wird der Ersatzanspruch korrekt geltend gemacht und besteht er auch zu Recht, ist der Vermieter verpflichtet, den Investitionersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses und Zurückstellung der Wohnung zu bezahlen. Geschieht dies nicht oder nicht in korrekter Höhe, kann der Mieter die Bezahlung 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 möglich, wenn einer der beiden folgenden Fälle vorliegt:

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.

## **Investitionersatz 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.

### **Der Aufwandsersatz nach dem ABGB**

Wenn die komplizierten Bedingungen zum Investitionsersatzanspruch nicht erfüllt sind und bei Mietverhältnissen, die nicht dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterliegen, 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 in einem individuellen Mietvertrag ist 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.

### **Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes**

Den 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.

Die Vorschriften des Mietrechtsgesetzes über den Investitionskostenersatz sind in folgenden Fällen **nicht** anzuwenden, jedoch können diese Vorschriften im Mietvertrag vereinbart werden:

#### **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 Dachbodenräume, 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 Geschäftsräume errichtet wurde.

#### **Zubauten:**

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

#### **Dienst-, Natural- und Werkwohnungen, Ferienwohnungen**

##### **Genossenschaftswohnung:**

Mit dem etwas ungenauen Begriff Genossenschaftswohnung werden Wohnungen bezeichnet, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung – Genossenschaft oder Kapitalgesellschaft - 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). In Tirol sind die wichtigsten gemeinnützigen Bauvereinigungen die Neue Heimat Tirol, die Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs GmbH, die Wohnungseigentum oder auch die Alpenländische Heimstätte.

##### **Gerichtliche Kündigung**

Im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes wie auch des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat die Kündigung durch den Mieter jedenfalls schriftlich zu erfolgen.

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

Absender – Name

Anschrift

### EINSCHREIBEN

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 Genehmigung 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

\* Siehe dazu Seite 6.