



FREIZEIT

WOHNEN & DESIGN

18.12.2019

Anständig Ablösen: So bekommen Mieter und Vermieter Kostenersatz

Wie viel dürfen Mieter von Nachmietern sowie Vermieter von Mietern für Investitionen in die Wohnung verlangen?

von Julia Beirer

32.500 Euro hat der Mieter einer Genossenschaftswohnung von der Nachmieterin als Ablöse für Küche, Bodenbeläge und Möbel verlangt. Er hatte zudem ein Präsentationsrecht und konnte der Genossenschaft somit einen Nachmieter vorschlagen. Die Nachmieterin bezahlte trotz Zweifel am Wert der Gegenstände. Im Gegenzug bekam s Wohnung inklusive Küche und Böden – zwar ohne Original-Rechnungen dafür mit ha geschriebener Inventarliste.

WIRTSCHAFT | IMMOBIZ

Immobilienexperten: "Kaufen, wenn die Kanonen donnern"



„Für Privatpersonen ist oft schwierig einzuschätzen, was Küche, Couch und Esstisch nach einigen Jahren wert sind, dafür ist meist ein Sachverständiger nötig“, erklärt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Mietervereinigung **Wien**.



© Bild: Kurier/Franz Gruber

Prinzipiell gilt: Die Höhe der Ablöse muss dem Wiederbeschaffungswert entsprechen. Salopp formuliert: Was ist das Teil noch Wert? „Um dies zu berechnen, sind Neupreise

anzusetzen und diese entsprechend Alter, Zustand und Nutzungsdauer abzuwerten“, weiß Immobilienrechtsexpertin Julia Fritz.



© Bild: © PHH Rechtsanwälte/© PHH Rechtsanwälte

Unfaire Ablöse zurückholen

Haben Mieter an der Ablösesumme Zweifel, kann binnen zehn Jahren ein Antrag bei der Schlichtungsstelle oder beim Bezirksgericht gestellt werden. Im kostenlosen Außerstreitverfahren wird der tatsächliche Wert mithilfe eines Sachverständigen bestimmt. Diese Verfahren dauern meist zwischen sechs und zwölf Monaten.

Auch die zuvor erwähnte Mieterin forderte ihr Recht ein und hat mit 17.912,70 Euro mehr als die Hälfte der Ablöse zurückbekommen.

W  arf der Vermieter verlangen?

Eine Ablöse kann auch zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden. Ein konkretes Beispiel: Der Mieter hat eine Heizung um 10.000 Euro eingebaut, die so noch nicht vorhanden war. Nach zwei Jahren will er ausziehen und einen Ersatz für seine Investition. „Pro Jahr werden zehn Prozent des Anschaffungswertes abgezogen“, erklärt Hanel-Torsch.

Im Heizungsbeispiel hätte der Mieter seinem Vermieter gegenüber nach zwei Jahren einen Anspruch auf 8.000 Euro Investitionsersatz. Der Vermieter kann sich dies wiederum vom nachfolgenden Mieter ablösen lassen oder einen höheren Mietzins verlangen, wenn die Investition die Mietkategorie aufwertet.

Zur Erklärung: Bestehendes Inventar wie Herd und Abwasch sind sogenannte Kategoriemerkmale, die als solche im Mietvertrag festgehalten werden und für die Höhe des Mietzins mitentscheidend sind.

Ablöse für Verzicht auf Rechte

Eine andere Form der Ablöse kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn er dafür auf Rechte verzichtet. Ein Beispiel wäre der Verzicht von Kündigungsgründen. „Die Nichtbenutzung der Wohnung wäre laut MRG ein Kündigungsgrund genauso wie die gänzliche Untervermietung. Macht der Vermieter dies nicht geltend macht und schreibt das auch in den Mietvertrag schreibt, darf er vom Mieter dafür eine Ablöse von bis zu 180 Monatsmieten verlangen.“

Voraussetzung ist, dass der Mieter dies wünscht. Vermieter und Mieter dürfen jedenfalls kein Geld ohne Gegenleistung vom Nachmieter verlangen. Fritz: „Dies gilt als ungerechtfertigte Bereicherung.“

WIRTSCHAFT | IMMOBIZ

Studie sieht Trendwende am Wiener Wohnungsmarkt

ZEIT | WOHNEN & DESIGN

200 Jahre Thonet: Wasserdampf sei Dank