



# Beantwortung des Fragenkataloges Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland

## - KURZFASSUNG -

**Frage 1: Wie sähe die Vorgangsweise aus, wenn eine Absiedelung erforderlich sein sollte und nicht mit allen Mietern eine einvernehmliche Lösung gefunden werden könnte?**

Bei Vorliegen einer zumindest „wirtschaftlichen Abbruchreife“ der Gebäude (Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung der Gebäudes) könnte die GWG gegenüber Mietern, die mit einer einvernehmlichen Beendigung ihres Bestandverhältnisses nicht einverstanden sind, die Kündigung gemäß § 30 Abs 2 Zi 14 und Zi 15 MRG aussprechen. Ob die Kündigung berechtigt ist, hat das Bezirksgericht Linz im Einzelfall zu beurteilen und richtet sich vor allem danach, ob die bautechnischen Voraussetzungen vorliegen und ob dem Mieter eine entsprechende Ersatzwohnung angeboten wurde.

**FRAGE 2: Welche Regelungen gelten für Ersatzwohnungsvorschläge?**

Eine dem Gesetz entsprechende Ersatzwohnung liegt vor, wenn diese nach Größe, Ausstattung, Lage, Höhe des Mietzinses sowie unter Berücksichtigung der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters zumutbar ist. Die finanzielle Situation des Mieters spielt eine nicht unbedeutende Rolle. Nach der Rechtsprechung darf den Mietern zwar auch eine gegenüber der bisherigen Miete teurere Wohnung angeboten werden, die neue Wohnung muss insgesamt aber noch der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters entsprechen.

**Frage 3: Gegenüberstellung der bisherigen Festlegungen zum Sozialplan der GWG mit den gesetzlichen Erfordernissen**

Eine Gegenüberstellung des „Sozialplans“ der GWG mit den gesetzlichen Vorgaben ist nicht möglich, weil ein derartiges Konzept gesetzlich nicht vorgesehen ist. Es besteht dementsprechend auch kein gesetzlicher Anspruch auf einen „Sozialplan“. Ein Anspruch auf die Leistungen aus dem Sozialplan besteht auch nur für die zugesicherte Dauer des Sozialplans.

**Frage 4: Dürfen die Häuser ohne Zustimmung der Mieter saniert werden, auch wenn das zu höheren Mieten führt?**

Eine allgemeine Aussage zur Fragestellung ist insoweit möglich, als die GWG grundsätzlich sehr wohl „Sanierungsarbeiten“ auch ohne Zustimmung der Mieter durchführen kann. Dies kann grundsätzlich auch zu einer Erhöhung der monatlichen Belastung der Mieter führen, wenn dies seitens der GWG am Bezirksgericht Linz beantragt wird und in einem Gerichtsverfahren als gerechtfertigt beurteilt wird.

**Frage 5: Dürfen die Häuser ohne Zustimmung der Mieter durch Neubauten ersetzt werden?**

Die Beantwortung dieser Frage ergibt sich aus den Ausführungen zu Frage 1, wonach vor allem bei Vorliegen einer wirtschaftlichen Abbruchreife der Gebäude im Rahmen der Kündigungsmöglichkeiten nach § 30 Abs 2 MRG und entsprechender Ersatzbeschaffung de facto eine Ersetzung der Häuser durch Neubauten vorstellbar ist.

**Frage 6: Gibt es Ersatzansprüche für Verbesserungen in den Wohnungen?**

Mieter einer Wohnung, die **in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses** in der Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung gemacht haben, die über die Mietdauer hinaus von Nutzen sind, haben bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen. Zu diesen Verbesserungen zählen zum Beispiel die Umgestaltung von Beheizungs- oder sanitären Anlagen oder die Erneuerung einer Heiztherme/ eines Warmwasserboilers. Sofern allerdings eine wirtschaftliche Abbruchreife der Gebäude vorliegt, ist es in rechtlicher Hinsicht fraglich, ob noch ein „über die Mietdauer hinaus wirksamer Nutzen“ dieser Verbesserungen für einen Nachmieter/ die GWG vorliegt.

**Frage 7: Gibt es bei einer Sanierung mit Verbesserungen (Lift und Loggien) für die Mieter eine Widerspruchsmöglichkeit?**

Die GWG ist berechtigt, gewisse Verbesserungen auch ohne Zustimmung der Mieter durchzuführen. Dies betrifft zum Beispiel den nachträglichen Einbau von Liften und ev. auch Loggien. Nach einer aktuellen Entscheidung des Landesgerichtes müssen sich Mieter, die keine objektive Nutzungsmöglichkeit am Lift haben (Erdgeschoßmieter in Gebäuden ohne Keller oder allgemeine Dachbodenräume), sogar an den Kosten der Liftanlage (Bewirtschaftungskosten und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) beteiligen. Beeinträchtigungen infolge solcher Maßnahmen, beispielsweise die Verminderung von Lichteinfall, können allerdings Mietzinsminderungsansprüche rechtfertigen.