

FAQ:**Grund- und Baukostenbeitrag:**

Erhalte ich bei Beendigung des Mietvertrages den Grund- und Baukostenbeitrag zurück?

Ja, unter Abzug der Verwohung von 1 % pro Jahr.

Wann? Binnen 8 Wochen nach Rückgabe der geräumten Wohnung

Darf die Wohnbauselbsthilfe offene Forderungen in Abzug bringen? Ja

Wer erhält den Grund- und Baukostenbeitrag wenn der Mieter gestorben ist?

Wenn das Mietverhältnis nicht durch einen Eintrittsberechtigten fortgesetzt wird, erhalten die Erben den um die Verwohung gekürzten Grund- und Baukostenbeitrag zurück.

Darf ich außerhalb der Wohnung Gegenstände abstellen?

Niemand darf außerhalb seiner Wohnung Gegenstände abstellen. Die Benützung besonders gewidmete Räume oder Flächen (Fahrrad und Kinderwagenräume, Müllräume usw.) ist erlaubt und erwünscht.

Darf der Vermieter meine Wohnung betreten?

Die WS hat das Recht, die Wohnung im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und – außer im Fall von Gefahr in Verzug – gegen angemessene Terminvereinbarung zu besichtigen. Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietinteressenten in den letzten 3 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten.

Darf ich in der Wohnung bauliche Änderungen vornehmen?

Eigenmächtig darf der Mieter die Wohnung baulich nicht verändern. Der Mieter muss den Vermieter immer vorab über geplante Änderungen informieren. Der Vermieter entscheidet dann, ob er der Maßnahme zustimmt. Er kann seine Zustimmung auch davon abhängig machen, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wieder auf eigene Kosten herstellt. Das nähere ist in § 9 Mietrechtsgesetz geregelt.

In bestimmten Fällen hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz (eines Teils) seiner Aufwendungen. Das Nähere ist in § 20 Abs 5 WGG geregelt.

Welche Instandhaltungspflichten treffen mich?

Die Wohnung ist vom Nutzungsberechtigten schonend und pfleglich zu behandeln. Balkonbepflanzungen und Gartenhecken sind ordnungsgemäß zu betreuen. Der Nutzungsberechtigte ist nach Maßgabe des WGG und § 8 MRG zur **Wartung** verpflichtet. Dies umfasst Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstauglichkeit in angemessenen Abständen insbesondere

- die Dichtigkeitsprüfung von Fugen,
- der [je nach Verschmutzungsgrad notwendige] Austausch von Filtern,
- das Auswechseln kleiner Gerätebatterien und Leuchtmittel,
- die Entlüftung der Heizkörper sowie
- die Boiler-Wartung durch ein befugtes Unternehmen. Mangels anderer gesetzlicher Vorschriften oder Herstellervorgaben sind Boiler alle 5 Jahre von einem hierzu befugten

Unternehmen zu warten und anlässlich dieser Wartung zu entkalken. Diese Wartung hat der Nutzungsberechtigten der WS nachzuweisen.

Was geschieht, wenn ich meinen Instandhaltungspflichten nicht nachkomme?

Kommt der Nutzungsberechtigte seinen Instandhaltungspflichten nicht nach, so fordert die WS ihn auf diesen Pflichten doch zu entsprechen. Entspricht der Nutzungsberechtigten dieser Aufforderung nicht ist die WS berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Nutzungsberechtigten selbst vorzunehmen bzw. durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die dabei angefallenen notwendigen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen.

Bin ich zum Schadenersatz verpflichtet?

Der Nutzungsberechtigte hat Schäden, die er oder ihm zurechenbare Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt auch für Schäden die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind, und für Beschädigung der Ausmalung bzw. der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Ausmalungen in verkehrsunüblichen Farben, Verfärbungen durch Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder bei Verletzung der pflichtgemäßen Aufsicht, Verrussungen durch verschuldete Brände oder schuldhafte Fehlbedienung von Geräten etc.).

Wie kann ich meine Wohnung kündigen?

Aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Verweisung sind auf alle Mietverhältnisse, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen, auch große Teile des MRG anwendbar (§ 20 WGG).

Der Mieter hat daher das Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach frühestens einem Jahr (Kündigungsfrist 3 Monate, Kündigungstermin ist der jeweilige Monatsletzte) der Mietvertragsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

Der Mieter kann dabei ohne Angabe von Gründen schriftlich aufkündigen.