

Katalog der Ausgaben gemäß § 20 Mietrechtsgesetz (MRG)

Für die Anerkennung der Kosten ist die Vorlage von Rechnungen und Quittungen (Zahlungsbelegen) notwendig.

Für die Verrechnung von Kosten über durchgeführte Arbeiten in der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG sollte aus der Rechnung erkennbar sein, ob es sich um eine Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeit handelt. Es ist daher notwendig, die Arbeiten in der Rechnung genau zu beschreiben. Bei Rechnungen, die sowohl Erhaltungs- als auch Verbesserungsarbeiten ausweisen, ist eine Trennung der Positionen in Erhaltung und Verbesserung von Vorteil, da dadurch die Zuordnung und somit die Anerkennung der Kosten erleichtert wird.

Erhaltung (§ 3 MRG):

Erhaltungsarbeiten sind Reparaturen bzw. Instandsetzungen am konsensmäßigen Bestand des Hauses oder auch Neuherstellungen, wenn diese billiger sind.

Beispiele:

- Dach inklusive Dachstuhl, Dachverblechungen, Dachrinnen, Dachboden
- alle Fassadenarbeiten inklusive Fassadenverblechungen, Ablaufrohre an der Fassade
- Gangfenster
- Außenfenster der Mietobjekte
- Verbundfenster (z.B. Wärmeschutzfenster) der Mietobjekte
- Hauseingangs- und Hoftüren
- Rollbalken bei Geschäftsräumlichkeiten
- Garagentore
- alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen bis zu den Mietobjekten für Gas-, Wasser- und Elektroanlagen
- Kanalanlage
- Stiegenhaus (Stufen, Gangpflaster, Handläufe, Malerei, Eingangstüren der Mietobjekte)
- Keller/Kellerabteil, Kellerfenster
- Mauerwerkstrockenlegungen
- Gegensprechanlagen, zentrale Schließanlagen
- allgemein zugängliche Räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Hobbyraum)
- Müllplatz
- Innenhof inklusive Gehwege bei Häusern mit mehreren Stiegen
- Fällen (Roden) von Bäumen und Sträuchern, wenn eine Gefährdung von Personen und Sachen vorliegt
- Instandhaltung der Hofbegrünung
- Spielplätze (Spielgeräte, Sandkiste, Bodenbeläge)
- Streugutkisten

- Arbeiten im Mietobjekt, wenn ein ernster Schaden des Hauses droht bzw. vorliegt
 - massiver Schimmelbefall
 - durchfeuchtete Wände, Decken, Fußböden
 - Gebrechen bei Gas- oder Wasserleitungen
 - Brandgefahr bei Elektroleitungen
 - Explosionsgefahr bei Gas- oder Elektroleitungen
 - massiv tropfende Heizkörper bzw. Schäden an den Heizrohren
- Arbeiten im Mietobjekt, wenn eine Gesundheitsgefährdung des Mieters vom Mietgegenstand ausgeht
 - massiver Schimmel durch vorangegangenen Wasserschaden
 - Stromschlag wegen fehlender Schutzleiter, FI-Schalter
 - Boden nicht trittsicher, Stolpergefahr
 - Schäden am Unter- bzw. Schüttboden, Stolpergefahr
- Folgearbeiten, die im Zusammenhang mit einer unmittelbar vorangegangenen Erhaltungsarbeiten stehen,
 - De- und Wiedermontage von Sanitäreinrichtungen (Bade-
wanne/Dusche, Waschtisch, WC-Muschel, WC-Spülkasten.....)
 - De- und Wiedermontage von Armaturen (Küche/Bad)
 - De- und Wiedermontage von Einbaumöbeln
 - De- und Wiedermontage von Heizkörpern
 - Weg- und Wiederaufstellen von Möbeln (z. B. bei Bodenlegerarbeiten)
 - Herstellen der Malerei /Tapezierung /Verfliesung an den betroffenen Stellen
 - Gutachten (Mauerwerksanalyse, Statiker,...)
 - Beseitigung von Bauschutt
- Arbeiten, wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und nicht bereits in den vorgenannten Arbeiten enthalten sind
- Lift, jedoch keine Wartungsarbeiten (siehe Wartungsvertrag)
- Einbau eines Notrufkommunikationssystems
- Nachrüsten von Lifttüren
- zentrale Wärmeversorgungsanlagen (Heizhaus, Heizkessel, Fernwärme,)
- zentrale Waschküchen (inklusive Waschmaschinen, Trockner, Bügelmaschinen,)
- Pumpen, jedoch keine Wartungsarbeiten (siehe Wartungsvertrag)
- Anschluss an eine Wasserleitung oder an eine Kanalisation inklusive Anschlussgebühr
- Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für Energieversorgung (Erdung-Nullungsverordnung 2000)
- Installation von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauchs (Gas- bzw. Wasser- bzw. Stromzähler)
- Wärmedämmung der Fassaden, der obersten Geschoßdecke, der Kellerdecke und Einbau von Wärmeschutzfenstern, wenn gesetzlich verpflichtend oder eine Energieeinsparung gemäß § 3 Abs. 2 Z 5 MRG erwiesen ist.

Verbesserung (§ 4 MRG):

Der Vermieter hat nützliche Verbesserungsarbeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist. Nützliche Verbesserungsarbeiten besitzen das Merkmal einer Neuanschaffung bzw. Umgestaltung oder Neuerrichtung. Nützliche Verbesserungen des Hauses haben Vorrang vor den nützlichen Verbesserungen in Mietgegenständen.

Kosten solcher Verbesserungsarbeiten können in einer Hauptmietzinsabrechnung nur anerkannt werden, wenn sie zu einem Zeitpunkt verrechnet wurden, zu dem keine Erhaltungsarbeiten am Haus notwendig und auch nicht in absehbarer Zeit zu erwarten waren oder wenn solche Erhaltungsarbeiten gleichzeitig ohne Hauptmietzinsenerhöhung durchgeführt werden können.

Beispiele:

- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Lichtleitungen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Gasleitungen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Beheizungsanlagen (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen)
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von Kanalisationsanlagen
- Neuerrichtung oder Umgestaltung von sanitären Anlagen
- Errichtung oder Ausgestaltung von Personenaufzügen über gesetzliche Mindestanforderungen hinausgehend
- Errichtung einer Gegensprechanlage
- Einbau von elektrischen Türöffnern
- Errichtung oder Ausgestaltung von zentralen Waschküchen
- Errichtung von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen
- Errichtung eines Müllplatzes
- Errichtung eines Müllraumes
- Errichtung eines Hobbyraumes
- Errichtung von Schutzräumen vom Typ Grundschutz
- Errichtung eines Spielplatzes
- Errichtung einer Grünanlage inklusive Ausgestaltung mit Gartenbänken, Tischen, etc.
- erstmalige Hofbegrünung (Pflanzen, Rasen, Bäume,
- Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern
- Verbesserung der Schalldämmung von Außentüren
- Verbesserung der Schalldämmung von Außenwänden
- Verbesserung der Schalldämmung von Dächern
- Verbesserung der Schalldämmung von Kellerdecken
- Verbesserung der Schalldämmung von obersten Geschoßdecken
- Verbesserung der Schalldämmung von Böden (Trittschalldämmung)
- Anschluss des Hauses an eine Einrichtung zur Wärmeversorgung
- Installation einer Wasserentnahmestelle im Mietobjekt
- Installation eines Klosetts im Mietobjekt
- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie D auf Kategorie C durch Einbau einer Wasserentnahmestelle und eines Klosetts

- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie D auf Kategorie B durch Einbau einer Küche (Kochnische), Vorraum, einer Wasserentnahmestelle, eines Klosetts und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum/Badenische)
- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie D auf Kategorie A durch Einbau einer Küche (Kochnische), Vorraum, einer Wasserentnahmestelle, eines Klosetts, einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum/Badenische) und einer Etagenheizung (Gas bzw. Strom) bzw. Fernwärme oder einer gleichwertigen stationären Heizung (Ofen)
- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie C auf Kategorie B durch Einbau einer Küche (Kochnische), Vorraum und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum/Badenische)
- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie C auf Kategorie A durch Einbau einer Küche (Kochnische), Vorraum, einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum/Badenische) und einer Etagenheizung (Gas bzw. Strom) bzw. Fernwärme oder einer gleichwertigen stationären Heizung (Ofen)
- Standardanhebung einer Wohnung von Kategorie B auf Kategorie A durch Einbau einer Etagenheizung (Gas bzw. Strom) bzw. Fernwärme oder einer gleichwertigen stationären Heizung (Ofen)
- Einleitung der Fernwärme in der Hausbesorgerwohnung
- Folgearbeiten, die durch die Verbesserung notwendig geworden sind,
 - Aufstemmen von Wänden, Decken, Fußböden
 - Verputzen von Wänden, Decken, Fußböden
 - Ausmalen des Stiegenhauses
 - Ausmalen der Mietobjekte
 - Containermiete für Schutt und Sperrmüll
 - Künnettensanierung wegen Fernwärmeleitungen

Investitionsprämie:

Der Vermieter ist berechtigt 20 % von den durch Rechnungen und Quittungen belegten Kosten der Arbeiten als Ausgabenposition zu verrechnen. Ausgeschlossen ist die Verrechnung, sofern ein erhöhter Hauptmietzins gemäß §§ 18ff MRG (Hauptmietzinserhöhungsverfahren) eingehoben wird oder erkennbar wird, dass eine Finanzierung von Arbeiten ohne Finanzierung eines erhöhten Hauptmietzinses nicht möglich ist.

Rückzahlung von Darlehen/Eigenmitteln:

- Beträge, die zur Tilgung und Verzinsung eines **Förderungsdarlehens** des Bundes, eines Landes oder eines öffentlich-rechtlichen Fonds oder eines von diesem **geförderten Darlehens** (Kredites) anfallen, soweit sich das Darlehen nicht ausschließlich auf vom Vermieter oder trotz ihrer Vermietbarkeit leerstehende Objekte bezieht
- Für **ungeförderte** Darlehen ist der Vermieter berechtigt die angemessenen Sollzinsen (Bankzinsen) oder bei Einsatz von Eigenmitteln die entgangenen Habenzinsen (Kapitalmarktzinsen) zu verrechnen.

Aufwandersatz an Mieter:

Jene Beträge, die ein Mieter für wesentliche Verbesserungen in der Wohnung gemäß § 10 MRG abgelöst erhalten hat, können als Ausgabe verrechnet werden. Die Arbeiten müssen einer normalen Ausstattung und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Die Forderung muss formgerecht erfolgt sein.

Beispiele:

- Errichtung oder Umgestaltung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Licht, Gas)
- Errichtung oder Umgestaltung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen
- Errichtung oder Umgestaltung von sanitären Anlagen
- Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines Warmwasserboilers
- Vereinigung oder Umgestaltung der Wohnung mit der zur Zumietung angebotenen Nachbarwohnung (§ 5 Abs. 2 MRG)
- Gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens
- Wesentliche Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln (Wohnungsverbesserungskredit) gefördert werden

Energieausweis:

Jene Beträge, die der Vermieter für die Erstellung eines Energieausweises nach § 2 Z 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) für das gesamte Gebäude aufgewendet hat.

Steuerabgeltungsbetrag:

Der Vermieter ist berechtigt vom Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben einen Steuerabgeltungsbetrag von 35 % bei Einkommensteuerpflicht oder 25 % bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters als Ausgabe zu verrechnen. Ausgeschlossen ist aber die Verrechnung bei bestehenden Hauptmietzinspassiva oder wenn ein erhöhter Hauptmietzins gemäß §§ 18ff MRG eingehoben wird.