



Wohnrechts ABC

Ablöse – Aufwandsersatz

Der ausziehende Mieter hat gegenüber der Vermieterin einen gesetzlichen Anspruch auf Kostenersatz, wenn am Mietgegenstand Aufwendungen vorgenommen wurden, die eine wesentliche Verbesserung der Wohnung darstellen und über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Die Höhe des Ersatzanspruches errechnet sich aus der Höhe des tatsächlich Aufgewandten abzüglich einer jährlichen Abschreibung (5% oder 10%, je nach Art, Finanzierung und Zeitpunkt der Investition). Um seine Ansprüche zu wahren muss der Mieter aber bei Vornahme der Verbesserungen diese dem Vermieter anzeigen und mit der Kündigung den Anspruch schriftlich, unter Vorlage von Rechnungen samt Zahlungsbelegen, unverzüglich geltend machen.

Abrechnung

Über die Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachforderungen mit dem einzelnen Mieter bzw. Wohnungseigentümer abgerechnet werden. Die Heizkostenabrechnung erfolgt gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz teilweise verbrauchsabhängig, in Passivhäusern nach Heizquadratmetern. Die genaue Abrechnung wird jeweils spätestens im Juni eines jeden Kalenderjahres über das vorausgegangene Kalenderjahr jedem Mieter und Wohnungseigentümer übermittelt.

Ergibt sich bei einem Mieter aus der Abrechnung ein Überschuss, so ist dieser Betrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten; ergibt sich jedoch ein Fehlbetrag, so hat diesen der Mieter bis zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.

Ergibt sich im Falle eines Wohnungseigentümers aus der Abrechnung ein Überschuss, so wird dieses von der NEUEN HEIMAT TIROL an den jeweiligen Wohnungseigentümer ausbezahlt; im Falle eines Fehlbetrages ist dieser innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen.

Informationen über Ihre Jahresabrechnung können Sie jederzeit auch über das Internet abrufen (www.nht-meinkonto.at) die Zugangsdaten finden Sie auf Ihrer Vorschreibung.

Abtretung des Mietrechts

Siehe Eintrittsrecht

Anhebung des Hauptmietzinses

Treten in einen am 1. März 1994 bestehenden Hauptmietvertrag über eine Wohnung Personen (außer bei Ehegatten, Lebensgefährten oder minderjährige Kinder des bisherigen Hauptmieters) ein, so darf der Vermieter vom (von den) in das Hauptmietrecht Eintretenden ab dem darauf folgenden Zinstermin eine Erhöhung des bisherigen Hauptmietzinses verlangen. Die Erhöhung ist begrenzt durch den sich zum Zeitpunkt des Eintrittes aus dem § 16 Abs 2 bis 6 Mietrechtsgesetz ergebenden Betrag. Im Bereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gelten eigene

Bestimmungen (siehe Mietzins).

Baugruppe

Die von der NEUEN HEIMAT TIROL gemeinsam errichteten Wohnungen sind in einer wirtschaftlichen Einheit (Baugruppe) zusammengefasst. Dies bedeutet die gemeinsame Erschließung des Baugrundes, die gemeinsame Zusicherung der öffentlichen Mittel, die gemeinsame grundbücherliche Behandlung, die gemeinsame Finanzierung, die gemeinsame Mietkalkulation und schließlich die gemeinsame Verrechnung der Betriebs-, Heizungs- und Instandhaltungskosten. Eine Baugruppe kann zB nur aus vier, aber zB auch aus dreihundert Wohnungen bestehen.

Bauträgervertragsgesetz (BTVG)

Dieses Gesetz soll Käufern bzw. Mietern von im Bau befindlichen Wohnungen ein verlässliches Schutzinstrument zur Absicherung ihrer zumeist beträchtlichen Vorauszahlungen in die Hand geben. Nach den Bestimmungen des BTVG hat der Bauträger Zahlungen von Erwerbern vor Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu sichern, die über die Schwelle von € 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche hinausgehen. Die NEUE HEIMAT TIROL sichert – im Falle der Überschreitung obiger Grenze – Käufer durch die Ausstellung einer Bankgarantie und Mieter durch die Ausstellung einer Bescheinigung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen gegen den Verlust bereits geleisteter Vorauszahlungen ab.

Beschlüsse im Wohnungseigentum

Grundsätzlich entscheidet die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit der Miteigentumsanteile, so wie diese bei der Parifizierung festgelegt und auch im Grundbuch eingetragen wurden. Fühlt sich ein überstimmter Miteigentümer übermäßig belastet oder diskriminiert, so kann er das Gericht anrufen, das den Beschluss sodann prüft. Für Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, etwa der Änderung der Fassade oder eine Balkonverglasung, ist die Einstimmigkeit erforderlich. Die Miteigentümer können sich im Fall ihrer Verhinderung auf der Hauseigentümerversammlung auch vertreten lassen, müssen ihrem Vertreter aber eine höchstens ein Jahr alte schriftliche Vollmacht erteilen. Die Berufung auf die anwaltliche Vollmacht ist nicht zulässig.

Betriebskosten

Die Betriebskosten bezeichnen die durch den Betrieb des Wohnhauses entstehenden Kosten, wie etwa Hausbetreuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Rauchfangkehrung, Schädlingsbekämpfung, Reinigung und Beleuchtung allgemein zugänglicher Gemeinschaftsflächen, Versicherungen oder Grundsteuer. All diese Kosten werden zwar über die NEUE HEIMAT TIROL abgerechnet, sie sind aber lediglich Durchlaufposten. Bei der NEUEN HEIMAT TIROL kann nach vorheriger Terminvereinbarung in die Belege Einsicht genommen und Kopien von diesen gegen Kostenersatz angefertigt werden.

Dringendes Wohnbedürfnis

Dringendes Wohnbedürfnis ist Voraussetzung für das Eintrittsrecht naher

Angehöriger. Es liegt dann vor, wenn ein Angehöriger einen anderweitig nicht gedeckten Bedarf nach einer Wohnung hat. Verfügt er also über eine eigene Wohnung und ist ihm zumutbar, dort zu wohnen, liegt das dringende Wohnbedürfnis nicht vor.

Eigentum an Autoabstellplätzen

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist nach der Legaldefinition des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG 2002) eine – etwa durch Bodenmarkierung – deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Für den Erwerb des Wohnungseigentums an einem Abstellplatz gelten Sondervorschriften: Dieser kann bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von Personen oder Eigentümerpartnerschaften erworben werden, denen Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft zukommt.

Eigentümergeinschaft

Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergeinschaft (vormals Wohnungseigentumsgemeinschaft). Sie ist eine juristische Person mit Teilrechtsfähigkeit: Es kommt ihr nur Rechtsfähigkeit auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft zu. Sie wird durch den gemeinsamen Verwalter der Liegenschaft vertreten (siehe auch Beschlüsse im Wohnungseigentum).

Eigentümerpartnerschaft

Bis zum 30.06.2002 konnten nur Ehegatten eine Eigentumswohnung erwerben. Seit 01.07.2002 können auch zwei natürliche Personen eine Eigentumswohnung erwerben (Eigentümerpartnerschaft), die nicht Ehegatten sind. Beide Wohnungseigentümer haften dann aber für alle Verbindlichkeiten und Hypotheken, die auf der Wohnung lasten, zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen. Solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, dürfen die Anteile am Mindestanteil nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Über die Anteile können die Eigentümerpartner nur gemeinsam verfügen.

Eintrittsrecht

Verlässt der Hauptmieter seine Wohnung, so kann er das Mietrecht an dieser Wohnung an seinen Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder oder an Geschwister abtreten, vorausgesetzt diese haben mit ihm die Wohnung im gemeinsamen Haushalt in den vergangenen zwei, bei Geschwistern sogar fünf Jahre, bewohnt. Werden diese Fristen nicht erreicht, so besteht dennoch ein Eintrittsrecht, wenn der Angehörige die Wohnung seinerzeit gemeinsam mit dem Hauptmieter bezogen hat, bei Kindern wenn sie seit ihrer Geburt in der Wohnung leben und bei Ehegatten wenn sie seit ihrer Verheiratung gemeinsam in der Wohnung leben. Sowohl Hauptmieter wie eintrittsberechtigte Personen haben die

beabsichtigte Abtretung des Mietrechts unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, wobei der Meldezettel des ausgezogenen Hauptmieters mit neuer Adresse und der Meldezettel des eintretenden Hauptmieters vorzulegen sind. Siehe hierzu auch „Tod des Mieters“ und „Anhebung des Hauptmietzinses“.

Energieausweis

Mit 01.01.2008 wurde mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) und der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ein oft als „Typenschein für das Haus“ bezeichneter Energieausweis eingeführt. Beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden hat künftig der Verkäufer bzw. Vermieter dem potenziellen Käufer bzw. Mieter einen Ausweis über den Energieverbrauch des Objekts vorzulegen, wobei der Energieausweis nicht älter als 10 Jahre sein darf. Der Energieausweis enthält verschiedene Angaben über den Energiebedarf eines Gebäudes.

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) soll helfen, Investitionen am Wohnobjekt zur Hebung der Wohnqualität und zur Senkung der Energiekosten zu erleichtern und dieses nachhaltig zu erhalten. Bei den Altbauwohnungen der NEUEN HEIMAT TIROL konnte in den vergangenen Jahren durch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ein umfassendes Renovierungsprogramm wesentlich mitfinanziert werden. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ist (gesetzlich) der Höhe nach begrenzt.

Erhaltungsarbeiten

Unter Erhaltungsarbeiten sind Arbeiten zu verstehen, die notwendig sind, um den Betrieb der bestehenden Anlagen des Hauses, die der gemeinsamen Benützung aller Bewohner dienen (wie etwa Aufzüge oder Heizung) aufrechtzuerhalten. In erster Linie gilt es ernste Schäden am Haus zu beseitigen, doch auch Energiesparmaßnahmen können als Erhaltungsarbeit durchgeführt werden. Erhaltungsarbeiten gehen bei Geldmangel den Verbesserungsarbeiten vor.

Finanzamtsbestätigung für Sonderausgaben

Im Zuge der Arbeitnehmerveranlagung sind Errichtungsdarlehen als Sonderausgaben absetzbar (§ 18 EStG). Um diese Sonderausgaben geltend machen zu können, wird seitens der NEUEN HEIMAT TIROL eine entsprechende Bestätigung ausgefertigt. Diese Bestätigung wird im Mietbereich für den (vor Bezug der Wohnung zu entrichtenden) Finanzierungsbeitrag und den in der Miete eingehobenen Kapitaldienst, im Eigentumsbereich bei Großinstandsetzungen, ausgestellt und ist dem Antrag zur Arbeitnehmerveranlagung beizulegen.

Finanzierungsbeitrag/Kautions

Hat der Mieter neben dem Mietzins einen Beitrag zur Errichtung der Wohnung geleistet (Finanzierungsbeitrag), so hat er bei einer allfälligen Auflösung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung desselben, vermindert um eine jährliche Abschreibung von 1%. Basis der Berechnung ist der eingezahlte

Finanzierungsbeitrag bzw. der zum 31.12.2000 fiktiv (basierend auf der alten Gesetzeslage) berechnete Finanzierungsbeitrag. Der Finanzierungsbeitrag wird zur Finanzierung der Errichtungskosten verwendet und reduziert somit die Miete. Hiervon zu unterscheiden ist die Kautions, welche zusätzlich oder alternativ zum Finanzierungsbeitrag eingehoben werden kann und der NEUEN HEIMAT TIROL ebenfalls zur Sicherstellung etwaiger Forderungen gegenüber dem Mieter dient. Die Kautions ist aber im Gegensatz zum Finanzierungsbeitrag zu verzinsen.

Gemeinnützigkeit

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ist einerseits ein bundesweites Organisationsrecht für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und andererseits Wohnzivilrecht, das Verhältnis der gemeinnützigen Bauvereinigung als Errichter, Vermieter und Verwalter von Wohnraum und den jeweiligen Wohnungsnutzern regelt. Die wesentlichen Grundsätze des WGG sind: das Kostendeckungsprinzip, das Vermögensbindungsprinzip und die Geschäftskreisbeschränkung.

Gemeinsamer Haushalt

Eine der Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht (siehe oben) ist der gemeinsame Haushalt, worunter ein auf die Dauer angelegtes gemeinsames Wirtschaften verstanden wird. Gemeinsames Wirtschaften setzt voraus, dass die Bedürfnisse des täglichen Lebens auf gemeinsame Rechnung befriedigt werden, wobei Art und Intensität jeweils von den Umständen des Einzelfalls abhängen.

Hausbetreuer

Der Hausbetreuer wacht durch sein geschultes Auge über Sauberkeit und Ordnung im Hause. Er stellt insbesondere Beschädigungen fest, betreut Heizung und allgemein zugängliche Flächen, wie Außenanlagen und führt im Winter die Schneeräumung durch.

Hausordnung

Überall, wo Menschen miteinander leben, sind gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnis die besten Voraussetzungen für ein reibungsloses Zusammenleben. Die Hausordnung, die auch Bestandteil jedes Mietvertrages ist, soll aber keineswegs dazu dienen, die Mieter in ihren Rechten einzuschränken, sondern soll vielmehr dazu beitragen, ein Klima in den Wohnanlagen der NEUEN HEIMAT TIROL zu erhalten, in dem sich jeder Einzelne wohl fühlt.

Heizkosten

Besonders in Gebieten wie Tirol schlagen die Kosten für die Beheizung der Wohnungen zu Buche. Umso engagierter verfolgte die NEUE HEIMAT TIROL daher in den vergangenen Jahren ein konzertiertes Modell zur Energiekostensenkung. Neben der umfassenden Sanierung und Wärmedämmung der Altbauten errichtete die NEUE HEIMAT TIROL richtungsweisende Niedrigenergie- und Passivhäuser. Die Errechnung des Heizkostenanteils erfolgt beim Vorhandensein entsprechender Verbrauchsmessgeräte zu 35% nach der beheizbaren Nutzfläche und zu 65% nach dem gemessenen Verbrauch. Um den Verbrauch von Öl und Gas zu minimieren,

werden seit vielen Jahren fast immer Solaranlagen auf unseren neu gebauten Wohnanlagen montiert.

Investitionen und Instandhaltung

Um die Wohnqualität noch weiter zu heben und zugleich Betriebs- und Heizkosten noch weiter zu drosseln, tätigt die NEUE HEIMAT TIROL seit Jahren umfassende Investitionen bei ihrem gesamten Wohnungsbestand. So wird sichergestellt, dass die von den Wohnungseigentümern und Mietern geleisteten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge auf indirektem Wege wieder an diese zurückfließen.

Jahresabrechnung

Siehe Abrechnung.

Kosten

Wohnen kostet, keine Frage. Neben dem Mietzins, der die Grundverzinsung und die Darlehen für die Errichtung der Wohnungen deckt, muss auch für die Verwaltungs-, Betriebs- und Heizkosten aufkommen werden. Der ebenfalls mit der Miete fällig werdende Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (siehe oben) ermöglicht weitere Investitionen in den Wohnkomfort und kommt daher wiederum den Bewohnern zugute.

Kündigung

Die Mieter der NEUEN HEIMAT TIROL können ihre Mietverhältnisse zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung der im Mietvertrag festgelegten Kündigungsfrist (Ein- oder Zweimonatsfrist) kündigen. Das Kündigungsschreiben ist von allen im Mietvertrag genannten Personen zu unterfertigen. Wichtig dabei ist, dass das Kündigungsschreiben rechtzeitig (zumindest ein bzw. zwei Monate) vor dem beabsichtigten Auszugstermin bei der NEUEN HEIMAT TIROL eingelangt sein muss. Die Wohnung muss sodann zum Kündigungstermin entsprechend der Vereinbarung im Mietvertrag zurückgestellt werden. Kündigungsformulare sind bei der NEUEN HEIMAT TIROL erhältlich oder können direkt aus der Homepage heruntergeladen werden.

Kündigungsschutz

Im Gegensatz zum Mieter, der das Mietverhältnis sehr leicht auflösen kann (siehe Kündigung) ist das Kündigungsrecht des Vermieters auf wichtige Gründe beschränkt und muss außerdem ohne unnötigen Aufschub und gerichtlich erfolgen. Wichtige Gründe, die die NEUE HEIMAT TIROL zur Auflösung des Mietverhältnisses berechtigen, sind beispielsweise Mietzinsrückstände, erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes, unleidiges Verhalten und strafbare Handlungen gegenüber den Mitbewohnern, Nichtbenützung der Wohnung, Verletzung von Förderungsbestimmungen aber auch die Abbruchreife des Mietgegenstandes.

Lebensgefährte

Lebensgefährten sind nach dem Tod des Mieters eintrittsberechtigt, so sie mit dem

bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt haben, oder die Wohnung mit ihm bezogen haben und ein dringendes Wohnbedürfnis (siehe oben) nachweisen können.

Mietzins

Die Gemeinnützigkeit verpflichtet die NEUE HEIMAT TIROL, den Mietzins exakt so zu berechnen, dass die Kosten der Errichtung und Bewirtschaftung gerade gedeckt sind (sog. Kostendeckungsprinzip). Konsequentes Kostenmanagement beschert den Mietern der NEUEN HEIMAT TIROL vergleichsweise niedrige Mieten.

Notrufnummer

Zur Verbesserung der Servicequalität hat die NEUE HEIMAT TIROL für besondere Notfälle (zB Wasserrohrbruch, etc.) eine Notrufnummer eingerichtet. Diese steht außerhalb der Geschäftszeiten (Mo.-Do. ab 17:00 Uhr, Fr. ab 12:30 Uhr, Sa. Und So.) zur Verfügung. Die Nummer lautet: 0512-3330-333.

Nutzwert/Nutzfläche

Die Aufteilung der anfallenden Kosten zwischen den einzelnen Bewohnern erfolgt grundsätzlich nach der Größe der Wohnung (Fläche) oder nach den ermittelten Nutzwerten der Wohnung (geregelt im jeweiligen Vertrag). Bei älteren Wohnungen (vor 1979) werden oftmals die Zinsquadratmeter verwendet. Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert einer Wohnung im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungen der Liegenschaft bezeichnet wird und ergibt sich aus der Nutzfläche der Wohnung samt Zu- oder Abschlägen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften.

Parifizierung

Die Parifizierung (auch Nutzwertgutachten) bezeichnet den Vorgang bei dem ein gerichtlich zertifizierter Sachverständiger durch ein von ihm zu erstellendes Gutachten jedem Wohnobjekt einen bestimmten Anteil an der Liegenschaft zuteilt (Nutzwert). Die Anzahl dieser Anteile richtet sich in erster Linie nach Größe, aber auch nach Lage etc. So ist eine Südwohnung etwa generell höher bewertet als eine gleich große Wohnung Richtung Norden.

Prüfung

Als gemeinnütziger Bauträger unterliegt die NEUE HEIMAT TIROL dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), weshalb ihre gesamte Tätigkeit von diversen Institutionen strengstens geprüft wird. Neben dem Aufsichtsrat kontrollieren Land Tirol und Stadt Innsbruck als Gesellschafter und der Revisionsverband jährlich die Aktivitäten der NEUEN HEIMAT TIROL. Darüber hinaus obliegt dem Rechnungshof die Prüfung der Gebarung. Schließlich sind aber auch die Mieter und Wohnungseigentümer eingeladen und gesetzlich ermächtigt, durch Einsichtnahme in die jährliche Abrechnung ein waches Auge auf die Verwaltung zu werfen.

Richtwert

Der Richtwert bezeichnet den Betrag, der für eine standardmäßige Wohnung in mittlerer Lage bei standardmäßiger Ausstattung pro Quadratmeter und Monat höchstens als Mietzins eingehoben werden darf. Bei guter Lage sind Aufschläge, bei schlechter Lage oder mangelhafter Ausstattung Abschläge vorgesehen. Der Richtwert wird jährlich neu für jedes Bundesland festgelegt. Da die meisten Objekte der NEUEN HEIMAT TIROL den Mietzinsbestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterliegen, kommt dem Richtwertmietzins nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Rücklage

Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Im Besonderen soll diese Rücklage zur Deckung der in den kommenden Kalenderjahren anstehenden Erhaltungsarbeiten und Aufwendungen für die Liegenschaft dienen. Bei der Festlegung der Höhe der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Die Rücklage ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderskonto fruchtbringend anzulegen.

Service

Service wird bei der NEUEN HEIMAT TIROL groß geschrieben. Natürlich stehen unsere Hausbetreuer bei kleineren und größeren Problemen des Alltags stets tatkräftig zur Seite. Sollten Sie darüber hinausgehende Fragen haben, so stehen wir Ihnen über Telefon zu den Geschäftszeiten oder über E-Mail gerne zur Verfügung. Die Hausbetreuer sind über Handy erreichbar und finden Sie die jeweilige Nummer über unsere Homepage. Für besondere Notfälle (zB Wasserrohrbruch, etc.) wurde eine eigene Notrufnummer eingerichtet unter der Sie außerhalb der Geschäftszeiten sieben Tage die Woche einen Mitarbeiter der NEUEN HEIMAT TIROL telefonisch erreichen können (siehe hierzu auch „Notrufnummer“). Die Nummer lautet: 0512-3330-333.

Sicherheiten

Die NEUE HEIMAT TIROL bietet Ihren Wohnungskäufern und Mietern Sicherheit. Zum Beispiel sichert die NEUE HEIMAT TIROL die Kaufpreiszahlungen der Wohnungskäufer mit Bankgarantien ab, die monatlichen Zahlungen der Eigentümer an die Eigentümergemeinschaft werden über ein eigenes Konto der Eigentümergemeinschaft abgewickelt, die Wohnhaussanierungen erfolgen auf einem hohen technischen Niveau. Den Mietern sichert die NEUE HEIMAT TIROL eine günstige Wohnung, Mietverträge werden großteils unbefristet abgeschlossen, durch die Delogierungsprävention der NEUEN HEIMAT TIROL können die Wohnungsdelogierungen sehr gering gehalten werden. Den Kunden der NEUEN HEIMAT TIROL steht außerhalb der Bürozeiten eine Notrufnummer zur Verfügung.

Sparsamkeit

Neben dem Wohl unserer Bewohner ist auch die (zudem gesetzlich vorgeschriebene)

Sparsamkeit eine unserer obersten Prämissen! Dies umfasst im Besonderen die Ausschreibung von diversen Arbeiten und die Verhandlungspflicht bei Zinsen. Dass diese beiden Ziele keineswegs in Widerspruch zueinander stehen müssen, hat die NEUE HEIMAT TIROL in den vergangenen Jahren eindrucksvoll bewiesen (siehe Heizkosten).

Tod des Mieters

Der Tod des Mieters beendet das Mietverhältnis grundsätzlich nicht. Eintrittsberechtigte Personen (siehe auch „Eintrittsrecht“), das sind der Ehegatte, der Lebensgefährte, Verwandte in gerader Linie, Wahlkinder und Geschwister, sofern sie schon bisher mit dem Verstorbenen in der Wohnung in gemeinsamen Haushalt zusammengelebt haben und ein dringendes Wohnbedürfnis haben, können das Mietverhältnis fortsetzen. Der Eintrittsberechtigte übernimmt alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages, wobei es jedoch zu einer Mietzinsanpassung kommen kann. Wollen die Eintrittsberechtigten das Mietverhältnis nicht fortsetzen, so haben sie dies binnen 14 (!) Tagen nach dem Tod des Hauptmieters der NEUEN HEIMAT TIROL bekannt zu geben.

Umsatzsteuer

Die Miete unterliegt einem Steuersatz von 10 %. Hiervon ausgenommen sind Geschäftslokale, Garagenmietkosten sowie Kosten der Heizung (20 %). Bei Eigentumsanlagen unterliegt der Kapitaldienst nicht der Umsatzsteuer, da bei Errichtung des Hauses kein Vorsteuerabzug möglich war. Bestandsobjekte sind zu mehr als 95 % („nahezu ausschließlich“) zur Erzielung von Umsätzen zu nutzen, die keinen Ausschluss vom Vorsteuerabzug bewirken. Änderungen sind unverzüglich der Vermieterin zu melden.

Unterstützungen

Obwohl die Mieten für Wohnungen der NEUE HEIMAT TIROL vergleichsweise niedrig sind, kann beim Finanzamt eine Mietzinsbeihilfe beantragt werden. Darüber hinaus gewähren das Land eine Wohnbeihilfe und zahlreiche Gemeinden eine Mietzinsbeihilfe sowie einen Heizkostenzuschuss. Die Höhe der Beihilfe hängt von den Einkommensverhältnissen, der Miethöhe sowie der Wohnungsgröße ab.

Vergebührung von Mietverträgen

Jeder Mietvertrag muss beim Finanzamt angezeigt werden. Die Gebühr setzt sich bei Mietverhältnissen, die auf unbestimmte Dauer abgeschlossen werden zusammen aus 1% der Summe von 36 Bruttomonatsmieten und 3% vom Grundkostenbeitrag (was gleichzeitig auch die Obergrenze für Wohnungen darstellt). Die errechnete Gebühr wird von der NEUEN HEIMAT TIROL eingehoben und direkt an das zuständige Finanzamt überwiesen.

Versicherung

Für die Häuser der NEUEN HEIMAT TIROL werden Feuer- und Haftpflichtversicherungen und großteils eine Leitungswasserversicherung abgeschlossen. Die Kosten hierfür werden über die Betriebskosten verrechnet. Die

Haftpflichtversicherung umfasst alle Haftpflichtfälle, wie etwa Schäden durch Dachlawinen oder herab fallende Teile. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich all diese Versicherungen jeweils auf das Gebäude beziehen. Der Abschluss einer Haushaltsversicherung wird den Wohnungsinhabern dringend empfohlen, da etwa die eingebrachten Sachen von der Gebäudeversicherung nicht mitumfasst sind.

Verteilungsschlüssel

Siehe Nutzwert/Nutzfläche

Verwaltung

In nunmehr 74 Jahren erwarb sich die NEUE HEIMAT TIROL ein hohes Maß an Erfahrung in der Verwaltung von Wohnungen. Die NEUE HEIMAT TIROL verwaltet auch gerne andere Eigentümergemeinschaften. Unser Ziel ist den Wert der Häuser nicht nur zu erhalten, sondern nachhaltig zu steigern. Wir informieren sie gerne!

Vorausschau im Wohnungseigentumsgesetz

Der Hausverwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufenden Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekanntzugeben sind.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist nach der Legaldefinition das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Grundsätzlich kann immer nur eine Person Wohnungseigentümer sein, eine Ausnahme besteht nur in Bezug auf die Eigentümerpartnerschaft (siehe auch Beschlüsse im Wohnungseigentum).

Wohnungseigentümergeinschaft

Siehe Eigentümergemeinschaft

Zuerkennung von Wohnungen

Die Vergabe der von der NEUEN HEIMAT TIROL errichteten Mietwohnungen erfolgt in der Regel durch die jeweilige Gemeinde oder Stadtgemeinde nach deren Bedingungen und Richtlinien. Sollte die Gemeinde bzw. Stadt keine Mieter namhaft machen, vergibt die NEUE HEIMAT TIROL die Wohnungen.

Zustellungsbevollmächtigter Hausverwalter

Der Hausverwalter erhält, wenn er im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde, sämtliche Schreiben des Finanzamtes, der Bezirkshauptmannschaft, der Gemeinde und anderer Behörden, welche die Eigentümergemeinschaft betreffen, zugestellt. Mit

dem Einlangen der behördlichen Schreiben beim Hausverwalter gelten diese als zugestellt. Der Hausverwalter leitet die entsprechenden Informationen (zB Verhandlungstermine) an die Eigentümer weiter.