

MERKBLATT: VERBOTENE ABLÖSEZAHLUNGEN

Das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl. 68/1991 vom 14.02.1991, 2. WÄG, sowie weitere zwischenzeitige Wohnrechtsänderungsgesetze bzw. Wohnrechtsnovellen – letztmalig 2009) hat im Bereich der **Abgeltung von Investitionen** in einer Wohnung maßgebliche Änderungen gebracht, die eine rigorose Handhabung bedingen und geldwerte Vereinbarungen zwischen einem scheidenden und einem neuen Bestandnehmer im Zusammenhang mit der Rückgabe der bzw. Überlassungen an den neuen Bestandnehmer **weitestgehend unzulässig** machen, soweit es sich nicht um die **Bezahlung gemäß WGG** dem ausziehenden Bestandnehmer zu refundierenden Eigenleistung handelt.

DIE GBV BRINGT DEMGEMÄSS NACHSTEHENDES ZUR KENNTNIS:

1. Der Wohnungswerber wird hiermit darüber informiert, dass er dem Vorgänger im Bestandrecht keinen Ersatz für Aufwendungen, die dieser zur wesentlichen Verbesserung der Wohnung (§ 9 MRG) erbrachte, zu leisten hat, sondern Zahlungen jeglicher Art an diesen vielmehr unter **das Verbot und die Strafbestimmungen** des § 27 MRG fallen können.

Der Wohnungswerber ist nicht verpflichtet, irgendwelche Fahrnisse oder Einrichtungen des Vorgängers entgeltlich zu übernehmen und weiß, dass diesbezügliche Preisangemessenheiten mangels eines gerechtfertigten Leistungsaustausches als **Umgehung des Ablöseverbotes** zu werten sind. Erbringt er dennoch Zahlungen, so berührt das die GBV in keiner Weise, sondern sind allfällige diesbezügliche Auseinandersetzungen zwischen ihm und dem scheidenden Bestandnehmer unter Schad- und Klagloshaltung der GBV zu führen.

2. Der scheidende Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass er wenn er gegen diese Bestimmungen verstößt, mit einer **Geltendmachung des Rückforderungsanspruches** durch den neuen Bestandnehmer rechnen muss und im Falle einer Feststellung solcher nach § 27 MRG verbotener Vereinbarungen er mit deren Ahndung mindestens als Verwaltungsübertretung mit einer **Geldstrafe** bis zu (derzeit) **€ 15.000,-** bestraft werden kann.
3. Der Wohnungswerber nimmt weiters zur Kenntnis, dass gleiches auch für die **spätere Auflösung** seines Bestandverhältnisses analog gilt und dass er einen Ersatz für seine eigenen Aufwendungen von der GBV nur nach Maßgabe des § 20 Abs. 5 WGG erhalten wird, wonach als wichtige Voraussetzung die **vorbehaltlose Zustimmung** der GBV zu den Aufwendungen und der Nachweis der Durchführung durch Vorlage **umsatzsteuergerechter Rechnungen** vorgesehen sind.