

## RICHTLINIEN UND BEDINGUNGEN FÜR Änderungen im Mietgegenstand

### Miete - Bestand

**Eine Zustimmung zu Änderungen im Mietgegenstand kann grundsätzlich nur erteilt werden, wenn es sich um wert erhöhende Maßnahmen handelt.**

Nach **schriftlicher Genehmigung** durch die Genossenschaft erfolgt die Beauftragung von Änderungen im Mietgegenstand durch den Mieter auf eigene Veranlassung, Kosten, Verantwortung, Gefahr und Haftung. Auch die Verrechnung der Änderungen erfolgt nicht durch bzw. über die Genossenschaft, sondern direkt zwischen dem Mieter und den von ihm beauftragten Unternehmen.

Aus Haftungsgründen und zur Vermeidung von Zweifeln an der Verantwortlichkeit, sind **ausschließlich konzessionierte Fachfirmen** auszuwählen, die die Änderungen fachgerecht auszuführen haben. Bei der Beauftragung ist immer darauf Bedacht zu nehmen, dass für die Ausführung eventuell mehrere ausführende Firmen (Gewerke) betroffen sein könnten. Termine, Fristen, behördliche Auflagen und die anderen Bewohner der Wohnanlage dürfen dadurch jedenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Rückstellung der Wohnung ist die **ursprüngliche Ausführung fachgerecht wiederherzustellen**, es sei denn, die Genossenschaft erteilt ausdrücklich und schriftlich ihre Zustimmung zum Verbleib. Bei Weigerung und/oder Säumnis des Mieters ist die Genossenschaft berechtigt, die Wiederherstellung auf Gefahr und Kosten des Mieters zu veranlassen. Der Genossenschaft dürfen aus dem Vorhaben weder unmittelbare noch Folgekosten erwachsen.

Für die Genossenschaft sowie auch für einen eventuellen Wohnungsnachfolger besteht jedenfalls **keine Verpflichtung, ausgeführte Änderungen kostenmäßig abzugelten** (keine Ablöse, da keine wesentliche Verbesserung im Sinne des § 20 WGG, insbes. dessen Abs. 5). **Ausgeführte Änderungen fallen nicht in die (zukünftige) Pflege- bzw. Instandhaltungsverpflichtung der Genossenschaft.**

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „Sonnenschutz“ fallen, gilt:

- Farbe gemäß Vorgabe, jedenfalls dezent und zum Haus passend.
- Auf Vollwärmeschutz achten; entsprechende Halterungen verwenden, um keinen Druck auf die Wärmedämmung auszuüben (Rissgefahr).
- Bohrungen sind gegen eindringende Feuchtigkeit zu verschließen.
- Im Falle einer (nachträglichen) Fassadensanierung bzw. eines Fenstertausches, ist der Sonnenschutz in Abstimmung mit der Genossenschaft bzw. der von dieser beauftragten Bauleitung selbst bzw. auf eigene Kosten zu demontieren, auf die neuen Gegebenheiten anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten wieder zu remontieren.
- Der Sonnenschutz ist gegen Sturmschäden und Haftpflicht bei der eigenen Haushaltsversicherung miteinzubeziehen.

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „Zaunerrichtung“ fallen, gilt:

- Zulässig ist ein Doppelstabgitterzaun, Farbe gemäß Vorgabe, Höhe 120 cm.
- Auf Fundamentierung achten, bestehende Abdichtungen (z.B. Tiefgaragendecke) nicht beschädigen.
- Falls bereits eine Hecke vorhanden ist, muss die Platzierung des Zaunes unmittelbar hinter dieser auf der der Wohnung zugewandten Seite (innerhalb der der Wohnung zugeordneten Grünfläche) erfolgen.
- Eine Öffnung im Zaun (allenfalls mit Türe) für die Grün- und Strauchschnittentsorgung ist vorzusehen.
- Das Betreten der eingezäunten Fläche durch die Genossenschaft oder durch von dieser beauftragten Personen aus wichtigen Gründen (z.B. Reparaturmaßnahmen am Gebäude) ist zu gestatten.

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „Sanierung Dusche/Bad“ fallen, gilt:

- Herstellung einer fachgerechten Feuchtigkeitsisolierung im betroffenen Bereich (unterhalb der Verfließung)

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „**Balkonkraftwerk/Photovoltaikpaneele**“ fallen, gilt:

- Es ist eine fachgerechte (insbes. sturmsichere) Befestigung der PV-Module sicherzustellen. Daher ist vom Mieter darzulegen, wie die PV-Module (Anzahl, Größe, Leistung ist bekannt zu geben) am Balkon befestigt werden.
- Der Mieter hat die Anlage nachweislich schriftlich dem jeweiligen Netzbetreiber zu melden.
- Ein Anschluss ist nur möglich/zulässig, sofern die Wohnung bereits über einen „SmartMeter-Zähler“ (intelligentes Messgeräte) verfügt.
- Ein Anschluss mit einem Stecker über die Außensteckdose ist nicht zulässig.
- Die PV-Anlage muss direkt (ohne Zwischensteckdosen) durch einen konzessionierten Fachmann (Elektriker) in den Wohnungsverteiler vor den Sicherungen eingebunden werden.
- Die gesamte Elektro-Wohnungsinstallation ist VOR Inbetriebnahme der PV-Anlage von einem befugten dafür konzessionierten Unternehmen zu prüfen und der Anschluss herzustellen (keine Steckervariante).
- Die PV-Anlage ist bei der eigenen Haushaltsversicherung (insbesondere hinsichtlich Sturmschäden und Haftpflicht) miteinzubeziehen. Der Wohnungsgenossenschaft ist die Polizze der abgeschlossenen Haushaltsversicherung vorzulegen. Der Mieter hält die Wohnungsgenossenschaft betr. Schäden, die vom „Balkonkraftwerk“ verursacht werden, vollkommen schad- und klaglos.
- Die Bewilligung kann seitens der Wohnungsgenossenschaft jederzeit widerrufen werden. Dies insbesondere wenn sich Nachbarn durch das Balkonkraftwerk gestört fühlen (beispielsweise aufgrund von dadurch hervorgerufenem reflektierendem Sonnenlicht/Blendwirkung).

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „**Feuerstätte für feste Brennstoffe/Öfen-Kaminnutzung**“ fallen, gilt:

- Einholung der schriftlichen Zustimmung der zuständigen Gemeinde bzw. des zuständigen Magistrats (Baubehörde, Luftreinhaltungsgesetz).
- Einholung eines Vorbefundes über die Ausführung und den Zustand des Kamines durch einen gewerberechtlich befugten Rauchfangekehrer, im besten Fall durch den für das Objekt zuständigen Rauchfangekehrer (Adresse, Ort), dies auf Veranlassung und auf Kosten des Mieters.
- Beim selbst durch den Mieter zu organisierenden Termin ist dem Rauchfangekehrer die Type, das Gewicht, die Leistung und der genaue Aufstellungsort der geplanten Feuerstätte sowie der geplante Brennstoff mitzuteilen. Weiters ist dem Rauchfangekehrer das allfällige Vorhandensein einer kontrollierten Wohnraumlüftung oder Einzelwohnraumlüftung mitzuteilen, da im Vorbefund auch die ausreichende Luftzufuhr bzw. Luftzirkulation bei Heizbetrieb zu berücksichtigen ist.
- Der schriftliche Vorbefund inkl. Wohnungsplan mit eingezeichnetem Aufstellungsort des Ofens und die Zustimmung der Gemeinde/des Magistrats ist an die Wohnungsgenossenschaft zu übermitteln.
- Auch durch eine Aufstellung /Errichtung und Verwendung einer Feuerstätte für feste Brennstoffe erfolgt weiterhin eine Versorgung der Wohnung durch die zentrale Heizung und Warmwasseraufbereitung (es erfolgt weiterhin eine entsprechende Heizkostenverrechnung).

Sollte der Änderungswunsch in den Themenkreis „**Entfernung Heizkörper**“ fallen, gilt:

- Es ist sicherzustellen, dass der Raum, in dem der Heizkörper entfernt wird, weiterhin ausreichend geheizt und gelüftet wird. Sollten es zu Schimmelp Problemen kommen, die aus der Entfernung des Heizkörpers resultieren, ist dieser wieder anzubringen und der Schimmel auf Kosten des Mieters zu beseitigen.
- Die Heizkostenabrechnungsfirma ist durch den Mieter schriftlich von der Entfernung des Heizkörpers zu verständigen.
- Der Urzustand ist bei Auszug wiederherzustellen.

**Anfallender Schutt, Baumaterialien etc. dürfen nicht in den Müllcontainern der Wohnanlage entsorgt werden!**

## ANTRAGSFORMULAR Änderungen im Mietgegenstand

**Bitte beachten: Für jeden Änderungswunsch ist jeweils ein eigenes Formular zu verwenden!**

Vor- und Nachname: .....

Adresse Mietgegenstand: .....

Telefon & E-Mail: .....

**Ich ersuche um Genehmigung zur Durchführung des nachfolgenden Sonderwunsches:**  
(Die Ausführung erfolgt auf eigene Veranlassung, Kosten, Verantwortung, Gefahr und Haftung)

- Sanierung Bad
- Dusche statt Badewanne
- Sonnenschutz
- Zaunerrichtung Eigengarten
- PV-Paneele auf Balkon („Balkonkraftwerke“)
- Ofen – Kaminnutzung
- Entfernung Heizkörper
- Sonstiges (genaue Beschreibung):

Anmerkungen:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Mit Ihrer Unterschrift nehmen Sie die Ihnen bekannten und angeführten „**Richtlinien und Bedingungen für Änderungen im Mietgegenstand – Miete Bestand**“ zustimmend zur Kenntnis.

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift Mieterin / Mieter

## BEWILLIGUNG VON SONDERWÜNSCHEN

Bezugnehmend auf Ihr Ansuchen erteilen wir Ihnen hiermit unter der Voraussetzung der Berücksichtigung der „**Richtlinien und Bedingungen für Änderungen im Mietgegenstand – Miete Bestand**“ die Genehmigung zur Beauftragung bzw. Durchführung o.g. Sonderwunsches.

Sonstiges / Vorgaben der Wohnungsgenossenschaft:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift Wohnungsgenossenschaft Lebensräume