

Einschreiben

An die
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
für Mödling Gen.m.b.H.

Ferdinand Buchbergg. 9
2340 Mödling

Wien, 17.01.96

Betrifft: 2340 Mödling, Hartigstr. 27, Vorschreibungen 97, Franz Knoll

Sehr geehrte Damen u. Herren!

Wir erlauben uns, Ihnen hiermit die Vertretung von Herrn Franz Knoll bekanntzugeben, der uns mit der Überprüfung der neuen Vorschreibungen für 1997 betraut hat.

Bei der Vorschreibung des Entgeltbestandteiles nach § 39 Abs 18 WGG ist die jeweilige Kategorie bei Anmietung zu berücksichtigen.

Wie bekannt, und auch durch Fotos belegt, war die in Folge der Zusammenlegung zugemietete Wohnung in unbrauchbarem Zustand, daher in Kat. „D“ unbrauchbar einzuordnen.

In brauchbarem Zustand befindet sich eine Wohnung dann, wenn sie zum sofortigem Bezug geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist.

Die Brauchbarkeit als Wohnung wird ausdrücklich bestritten, da einerseits die völlig durchnässten Wände abgeschlagen werden und eine neue Dämmung und Verputz aufgebracht werden mußten.

Weiters war es nicht möglich, die vorhandenen, stoffummantelten elektrischen Leitungen, welche keine Erdung aufwiesen, in Betrieb zu nehmen. Diesbezügliche Kostenvoranschläge zur Erneuerung der elektrischen Anlage liegen vor.

Herr Knoll hat in der Folge erhebliche Eigenmittel in die notwendige Sanierung der Wohnung gesteckt.

Zur neuen Vorschreibung ab 1.1.97 nehmen wir wie folgt Stellung:

1) Neuvertrag 1. Stockwerk

Die Pos. 17 KTZ-§16/2 MRG in Höhe von ATS 498,- ist daher im Sinne des § 39 Abs 18 Z 2 WGG wie folgt zu berichtigen.:

Nutzfläche 40,48 m² x ATS 8,20 (Kat. D unbr.) ATS 331,94

2) Altvertrag EG

Die	Pos. 10	EVB/§14/1/5 WGG	in Höhe von	ATS 331,94 und
	Pos. 21	EVB/§14d/2/1 WGG	„	<u>ATS 995,81</u>
			in Summe:	ATS 1.327,75

- 2 -

beziehen sich folglich auf den im EG liegenden, vor 1992 angemieteten Teil der Wohnung mit 40,48 m² Fläche.

Gem. Ihrem Schreiben an den Mieter v. Dez. 96 kündigen Sie die Einhebung eines erhöhten EVB gem. § 14 d Abs 2 WGG in Höhe von gesamt ATS 16,40 (Baubewilligung liegt mehr als 20 Jahre zurück) an.

Sie haben vorgeschrieben: $ATS\ 1.327,75 / 40,48\ m^2 = ATS\ 32,80/m^2/Monat.$

Die richtige Vorschreibung des EVB errechnet sich wie folgt: $40,48\ m^2 \times 16,40 = ATS\ 663,87$, die Gesamtvorschreibung hat, bezugnehmend auf Ihre Berechnungsgrundlage zu lauten:

12 Betriebskosten	1.063,60
20 2% Rückl. Komp.	6,64
17 § 15a Abs. 3 Z. 4	331,94
11 VW-Kosten	221,29
21 EVB § 14 d Abs 2 WGG	<u>663,87</u>
	2.287,34
+ 10 % Ust	<u>228,73</u>
Vorschreibung monatlich: ATS	<u>2.516,07</u>

Mit dem Ersuchen, die monatlichen Vorschreibung dahingehend zu berichtigen, verbleiben wir

mit vorzüglicher Hochachtung



Mag. Werner Amcha

Kopie: Herrn Knoll
Beilage: Ihr Schreiben v. Dez. 96

An die
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
für Mödling Gen.m.b.H.
z.H.: **Frau Massatsch, Frau Gadinger**
Fax: 02236/4630134
Ferdinand Buchbergerg. 9, 2340 Mödling

Wien, 27.01.96

TELEFAX

Betrifft: 2340 Mödling, Hartigstr. 27, Vorschreibungen 97

Sehr geehrte Frau Massatsch! Sehr geehrte Frau Gadinger!

Bezugnehmend auf unser heute geführtes Telefonat und nach nochmaliger Überprüfung der Vorschreibungen, ergibt sich unter Annahme des § 14 d Abs 2 Z 1 (Baubewill. mind. 20 Jahre zurückliegend) folgende monatlich zulässige Vorschreibung:

12 Betriebskosten	1.063,60
20 2% Rückl. Komp.	6,64
17 § 15a Abs. 3 Z. 4 (8,20 x 40,48)	331,94 OG
EVB § 14 d Abs 2 i.V.m. § 39 WGG (16,40 - 4,10)	497,90 OG
11 VW-Kosten	221,29
21 EVB § 14 d Abs 2 WGG (16,40 x 40,48m ²)	663,87 EG
	<hr/>
	2.785,24
+ 10 % Ust	278,52
Vorschreibung monatlich: ATS	<hr/>
	3.063,76

Die Verwirrung entstand daraus, weil in Ihrer Vorschreibung die EVBs für beide Stockwerke, d.h. 80,96 m² unter einem vorgeschrieben wurden (in Summe 16,40/m²) und dann zusätzlich unter der Pos. KTZ-§16/2 MRG ???! (richtig § 15 a Abs 3) für die obere Etage einen Kat. „C“ Mietzins in Höhe von ATS 16,40 vermindert um ATS 4,10 (§ 39 Abs. 18 Z 2 lit b), d.h. ATS 12,30/m² verrechnet wurde, womit sich für die obere Etage eine Gesamtbelastung von 28,70/m²/Monat ergab.

Da es sich jedoch bei den Mansarden der von uns vertretenen Mitglieder um Kat. D-Objekte handelt, wäre zulässig als Hauptmietzins ATS 8,20/m² und als EVB ATS 12,30 (16,40 - 4,10, welche bereits im KMZ berücksichtigt sind), somit ATS 20,50 Gesamtbelastung Obergeschoß.

Die Gesamtbelastung für das Erdgeschoß beträgt ATS 16,40/m² (Altverträge, § 14 d Abs 2 WGG)

In der Hoffnung, damit etwas Licht in die komplex gestalteten Vorschreibungen gebracht zu haben verbleibe ich mit dem Ersuchen, die monatlichen Vorschreibung entgültig dahingehend zu berichtigen,

mit besten Grüßen

Mag. Werner AMCHA
Mietervereinigung Österreichs
1010 Wien, Reichsratsstr. 15



GEMEINNÜTZIGE BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FÜR MÖDLING, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.

FERDINAND BUCHBERGER-GASSE 9, 2340 MÖDLING; ☎ 02236/46 3 01*, FAX 02236/46 30 134
PARTEIENVERKEHR: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 bis 12 Uhr, Donnerstag von 13 bis 16 Uhr

An alle
Bewohner/innen
der Kolonie

Hartigstraße
2340 Mödling

Mödling, im Dezember 1996

Betreff: **Ihre Mietenvorschreibung ab 1.1.1997**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Zu Ihrer Mietenvorschreibung ab 1. Jänner 1997 geben wir Ihnen folgendes bekannt:

- 1.) Das Sanierungsdarlehen der Bank-Austria wurde zu Gänze getilgt, somit entfällt ab 1.1.1997 die Vorschreibung der Annuität sowie des Zuschusses für dieses Darlehen.
- 2.) Ebenso wurde die Vorlage auf Ihrem Instandhaltungskonto durch die Vereinbarung, die Annuitäten in voller Höhe bis Ende 1997 weiter zu zahlen, ausgeglichen.
- 3.) Für die weitere Sanierung der Kolonie wurde anlässlich einer Besprechung mit Vertretern des „Vereines zur Erhaltung der Kolonie“ - Herrn Benczak, Herrn Zillig und Herrn Pfleger - folgendes vereinbart:
 - a) Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sollen in zwei Sanierungsabschnitten erfolgen.
 - b) Der erste Sanierungsabschnitt sieht die Erneuerung der Fenster, Kaminköpfe und der Wohnungseingangstüren (wenn notwendig), sowie den Neuanstrich der Gartenzäune und der Dachvorsprünge vor.
Die Kosten dafür werden voraussichtlich S 10.700.000,-- betragen.

Die Finanzierung dieser Arbeiten soll nach ausdrücklichem Wunsch der Vertreter des „Vereines zu Erhaltung der Kolonie“ **durch Ansparen der Instandhaltungsbeiträge** erfolgen und **kein weiteres Sanierungsdarlehen** aufgenommen werden.

Ab 1.1.1997 wird daher laut § 14 d 2 WGG ein **erhöhter Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von S 12,30 zusätzlich zum normalen Instandhaltungsbeitrag von S 4,10** vorgeschrieben werden.

Durch diese Vorgangsweise erfolgt trotzdem eine **Reduktion der Mietzinse** einschließlich Betriebskosten von **durchschnittlich S 200,--** (für alle Bewohner, bei denen keine Kategoriemiete vorgeschrieben wird).

Es ergeben sich dadurch **jährliche Einnahmen für das Instandhaltungskonto von ca. S 2.500.000,--**.

Somit könnte der erste Abschnitt der Sanierung in vier Jahren abgeschlossen sein.

- c) Der zweite Sanierungsabschnitt, der anschließend zur Ausführung gelangen soll, umfaßt die Sanierung der Strom- und Gasversorgung, Fäkalkanäle, Wege und Regenwasserbeseitigung, Sockel und Wandverputz.
Die dafür voraussichtlich anfallenden Sanierungskosten betragen ca. S 24.219.000,--.
Über die Durchführung des zweiten Sanierungsabschnittes werden nach Beendigung des ersten Abschnittes mit den Vertretern des „Vereines zur Erhaltung der Kolonie“ noch weitere Besprechungen stattfinden.

- 3.) Bei allen Bewohnern der Kolonie, mit denen ab 1992 neue Mietverträge abgeschlossen wurden, erfolgt lt. § 39 Abs. 18 WGG (§ 16 Abs. 2 und 4 MRG) die Verrechnung des Kategoriezinses gemäß der im Nutzungsvertrag vereinbarten Kategorie.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
**Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft
für Mödling, Reg. Gen. m. b. H.
Ferd. Buchbergergasse 9
2340 Mödling**



GEMEINNÜTZIGE BAU- UND WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FÜR MÖDLING, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT M. B. H.

FERDINAND BUCHBERGER-GASSE 9, 2340 MÖDLING; ☎ 02236/46 3 01*, FAX 02236/46 30 134
PARTEIENVERKEHR: Montag, Mittwoch, Freitag von 8 bis 12 Uhr, Donnerstag von 13 bis 16 Uhr
aa

An die
Bewohner/innen
der Wohnhausanlage
Hartigstraße - Robert-Kochgasse
Kolonie

Mödling, 27.1.1997

Betreff: Vorschreibung Kategoriemiete

Sehr geehrte Damen und Herren !

Aufgrund eines Schreibens der Wiener Mieter-Vereinigung (Mieterschutzverband) sind die seit 1.1.1992 neu vermieteten Wohnungen Ihrer Wohnhausanlage einheitlich mit Kategorie D zu bewerten, d. h. der zu bezahlende Kategoriezins beträgt für diese Wohnungen **S 8,20** je m² und Monat.

Von diesem Kategoriezins werden noch **S 4,10** je m² und Monat, die Grundstufe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, in Abzug gebracht. Somit ergibt sich ab 1.1.1997 eine monatliche Vorschreibung an Kategoriezins von **S 4,10** je m² und Monat.

Mit gleicher Post erhalten Sie daher die geänderte Vorschreibung, rückwirkend gültig ab 1.1.1997, sowie einen Kontoauszug Ihres Bestandnehmerkontos und Zahlscheine.

Sollten Sie bereits die Miete für Jänner 1997 mit dem höheren Betrag eingezahlt haben, ersuchen wir Sie, die Differenz von der Miete für Februar 1997 abzuziehen. Bei Bestehen eines Einziehungsauftrages wird im Februar 1997 nur die Vorschreibung abzüglich Guthaben für Jänner 1997 eingezogen.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft
für Mödling, reg.Gen.m.b.H.
Ferd. Buchbergergasse 9
2340 Mödling