



## Häufig gestellte Fragen (FAQs)

Häufig gestellte Fragen (FAQ) .....	1
Schadensfall .....	1
Allgemein .....	2
Miete .....	3
Eigentum .....	5

### Schadensfall

#### Muss ich eine Haushaltsversicherung abschließen?

Der Abschluss einer Hausratsversicherung ist bei Mietwohnungen vertraglich vorgeschrieben. Auch Wohnungseigentümern ist dringend anzuraten eine Haushaltsversicherung abzuschließen, sollte es z.B. aufgrund eines Wasserschadens zu einer Beschädigung des persönlichen Inventars kommen. Die Haushaltsversicherung deckt, wie auch in oben beantworteten Fragen, etwaige Schäden am persönlichen Inventar ab.

#### Meine Möbel/Elektrogeräte etc. wurden bei einem Wasserschaden beschädigt. Übernimmt die Gebäudeversicherung diesen Schaden?

Nein, sämtliche Inventargegenstände finden in der Gebäudeversicherung keine Deckung. Diesbezüglich wenden Sie sich bitte mit Fotos und genauen Angaben zu dem Schaden an ihre Haushaltsversicherung.

#### Meine undichte Badezimmerverfugung hat einen Wasserschaden verursacht. Können Sie die Arbeiten übernehmen?

Die ordnungsgemäße Verfugung und auch die laufende Kontrolle und Erneuerung dieser ist Aufgabe des aktuellen Bestandnehmers der Wohnung (egal ob Mieter oder Eigentümer). Wir können Ihnen gerne eine Firma empfehlen, die Kosten sind jedoch von Ihnen selbst zu übernehmen.

#### Nach einem Wasserschaden hatte ich Trocknungsgeräte in meiner Wohnung. Wie werden die zusätzlichen Stromkosten verrechnet?

Nach Abschluss aller Arbeiten erhalten wir von der beauftragten Sanierungsfirma die Rechnung, in der auch der Stromkostenmehrverbrauch (KWh) angeführt ist. Im Zuge der Einreichung der Rechnung bei der Versicherung, fordern wir auch den Stromkostenmehrverbrauch ein.



Padelek & Padelek

## Allgemein

### Ich möchte einen Schlüssel nachmachen lassen. Was brauche ich dazu?

Gerne können Sie hierfür unser Formular „Schlüsselbestätigung“ verwenden damit wir Ihr Anliegen schneller bearbeiten können. Sie können mit dieser Bestätigung der Hausverwaltung zu Ihrem Schlüsseldienst einen neuen Schlüssel nach Muster anfertigen lassen. Im Falle eines gesicherten Schließsystems ist eine Bestätigung der Hausverwaltung und die Kopie der Sicherungskarte vorzulegen, dies gewährleistet einen höheren Schutz vor Missbrauch. Die Kosten für weitere Schlüsselanfertigungen sind von Ihnen persönlich zu tragen.

### Darf ich Außenjalousien/Satellitenschüssel etc. an der Fassade montieren?

Für die Montage von Außenjalousien oder SAT Schüsseln benötigen Sie die Zustimmung aller Miteigentümer bzw. der Hausinhabung, da es einen allgemeinen Teil und das äußere Erscheinungsbild des Hauses betrifft. Darüber hinaus ist eventuell die Abklärung mit der zuständigen Behörde erforderlich.

Die Kosten hierfür muss jeder Bestandnehmer selbst tragen, da es sich hierbei um keine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt. Wir als Ihre Hausverwaltung sind nicht befugt eine Genehmigung hierfür zu erteilen.

### Warum wurde meine Vorschreibung erhöht?

Hier gibt es mehrere Möglichkeiten. Die häufigsten Gründe sind folgende:

1. Grundsätzlich wird Anfang jedes Jahres die monatliche Betriebskostenpauschale auf das erforderliche Ausmaß angepasst. Je nach Verbrauch und aktueller Kalkulation kann diese sowohl erhöht als auch verringert werden.
2. Aufgrund Ihrer mietvertraglichen Vereinbarung ist der Hauptmietzins (möglicherweise) wertgesichert. Bei Erreichen des vereinbarten Schwellenwertes führt dies zu einer Anpassung des Hauptmietzinses, an die in der Zwischenzeit stattgefundene Geldentwertung.
3. Bis spätestens Ende Juni muss die Betriebskostenabrechnung des Vorjahres gelegt werden. Eventuell handelt es sich bei Ihrer erhöhten Vorschreibung um eine Nachzahlung, die zwei Monate nach Legung fällig ist.

### Warum habe ich eine Nachzahlung der Betriebskosten vom Vorjahr erhalten, obwohl ich erst heuer in die Wohnung eingezogen bin?

Das Ergebnis aus der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres hat gemäß den derzeitigen gesetzlichen Bestimmungen jener Mieter zu tragen, der im Zeitpunkt der Abrechnungslegung aktueller Mieter ist. Im Umkehrschluss kann dies auch bedeuten, dass Sie zu einem Zeitpunkt ausziehen, zu dem Ihr Nachmieter für die entstandenen Kosten während Ihrer Mietperiode aufkommen muss.

Padelek & Padelek  
Immobilientreuhandsgesellschaft GmbH  
Marxergasse 5/21  
1030 Wien

Tel.: 01/712 19 79  
Fax: 01/715 44 62  
Mail: [office@immobilienpadelek.at](mailto:office@immobilienpadelek.at)  
Web: [www.immobiliennpadelek.at](http://www.immobiliennpadelek.at)

UID: ATU59066236  
Handelsgericht: Wien  
FB-Nr: 30866 T  
DVR: 0738484



Padelek & Padelek

## **Ich habe Bank gewechselt und nun eine neue Bankverbindung. Was muss ich tun?**

In diesem Fall kontaktieren Sie uns bitte rechtzeitig, sodass wir im Falle eines Einziehungsauftrages das Mandat noch ändern können. Wenn Sie einen Dauerauftrag eingestellt haben, sollten Sie dies bei Ihrer neuen Bank angeben damit dieser übernommen werden kann.

Falls Sie ein SEPA Lastschriftmandat wünschen finden Sie unser Formular im Downloadbereich.

## **Darf ich im Gang Gegenstände (Schuhe, Kästen, Pflanzen etc.) abstellen?**

Nein, dies ist aus bau- und feuerpolizeilichen Gründen verboten! Das unerlaubte Deponieren jeglicher Fahrnisse wie Schuhe, Kartonagen, Möbel, Pflanzen, Fahrräder, Kinderwägen, Kinderautositze, kleine Regale etc. ist eine Verwaltungsübertretung und kann von der Behörde mit einer Geldstrafe geahndet werden. Wir bekommen regelmäßig diesbezüglich Mängelmeldungen des zuständigen Rauchfangkehrers und bitten daher dies zu unterlassen. Sollten Sie trotzdem Gegenstände, nach Kontaktaufnahme unsererseits, auf allgemeinen Flächen abstellen, werden wir diese entrümpeln lassen.

## **Mein Nachbar ist sehr laut und hält sich nicht an die Ruhezeiten. Können Sie mir behilflich sein?**

Versuchen Sie zunächst mit Ihrem Nachbarn persönlich und ruhig über die Angelegenheit zu sprechen. Oftmals kann hier schon eine Lösung gefunden werden die alle Beteiligten zufrieden stellt.

Wir sind natürlich bemüht alle Bewohner des Hauses auf die Einhaltung der Hausordnung mittels Rundschreiben hinzuweisen.

Sollte sich die ermahnte Person weiterhin nicht an die Regeln halten, enden hier unsere Möglichkeiten als Hausverwaltung und die Sache ist zwischen den Nachbarn direkt zu klären. Wenn Sie in dieser Situation keinen anderen Ausweg mehr sehen rufen Sie bitte die Polizei.

## **Miete**

### **Ich möchte meinen Mietvertrag demnächst kündigen. Was muss ich jetzt tun?**

Wir benötigen dazu eine schriftliche, von Ihnen unterschriebene, Kündigung. Wir haben Ihnen ein Muster in unserem Downloadbereich zur Verfügung gestellt. Sobald wir die Kündigung erhalten haben, übermitteln wir Ihnen ein Bestätigungsschreiben mit allen weiteren Details. Für die Vereinbarung eines Übergabetermins melden Sie sich bitte telefonisch oder per Mail direkt bei den zuständigen Referenten. Diese übernehmen die Wohnung dann gemeinsam mit Ihnen direkt vor Ort.

### **Was passiert bei der Wohnungsrücknahme? Muss ich dafür anwesend sein?**

Ja, bitte treffen Sie sich zum vereinbarten Termin in der betreffenden Wohnung mit dem Referenten. Sie werden gemeinsam die Wohnung begehen und eventuelle Mängel festhalten. Es werden Fotos der Wohnung angefertigt und die Schlüssel von Ihnen übernommen. Außerdem werden vor Ort sämtliche Zählerstände gemeinsam abgelesen und der Strom- und Gasbezug umgemeldet. Melden Sie diese beiden Verträge im Vorhinein bitte

Padelek & Padelek  
Immobilientreuhandsgesellschaft GmbH  
Marxergasse 5/21  
1030 Wien

Tel.: 01/712 19 79  
Fax: 01/715 44 62  
Mail: [office@immobilienpadelek.at](mailto:office@immobilienpadelek.at)  
Web: [www.immobiliennpadelek.at](http://www.immobiliennpadelek.at)

UID: ATU59066236  
Handelsgericht: Wien  
FB-Nr: 30866 T  
DVR: 0738484



Padelek & Padelek

niemals ab, dies führt zu unnötigen Verzögerungen in der Bearbeitung. Der Termin dauert in der Regel rund 30 Minuten.

### **Wann erhalte ich meine Kautionsretour?**

Falls bei Übernahme der Wohnung Schäden festgestellt wurden und dadurch Reparaturen notwendig waren, müssen wir auf die Rechnungen der Professionisten warten, um die Kautionsabrechnung erstellen zu können. Wir retournieren die Kautionsretour unverzüglich nach der Abrechnung. Wir bitten um Geduld falls sich dieser Vorgang verzögert.

### **Darf ich Änderungen am Mietgegenstand vornehmen?**

Die Montage von Regalen, Kästen bzw. alle Änderungen, die nach Beendigung des Vertragsverhältnisses wieder in den Ursprungszustand zurückgestellt werden können, bedürfen keiner Genehmigung. Wenn Sie Ihre Wände bunt streichen möchten, achten Sie bitte darauf, bei Beendigung des Mietverhältnisses, die Wohnung wieder weiß ausgemalt an uns zurückzustellen.

Wesentliche Änderungen an der angemieteten Einheit müssen immer vom Vermieter genehmigt werden. Am besten Sie kontaktieren uns, um Ihr Vorhaben vorab zu schildern.

### **Darf ich die Wohnung untervermieten?**

Grundsätzlich ist eine Untervermietung, ob entgeltlich oder unentgeltlich, vertraglich ausgeschlossen. Ein unerlaubtes Anbieten auf sämtlichen Plattformen wie Airbnb etc. kann geahndet werden und mit Kündigung des Mietvertrages enden.

### **Darf ich ein Haustier halten?**

Dies ist im Mietvertrag geregelt, bitte lesen Sie hier die speziellen Vereinbarungen nach. Wenn Sie dazu nichts in Ihrem Mietvertrag finden, muss der Vermieter die Haustierhaltung schriftlich genehmigen.

### **Was sind Betriebskosten?**

Betriebskosten sind Kosten, die durch den Betrieb eines Objektes laufend anfallen. Wer welchen Teil der Betriebskosten zu tragen hat, hängt zunächst davon ab, ob es sich um ein Miet- oder ein Eigentumsobjekt handelt. Gesetzliche Bestimmungen zum Mietobjekt finden sich Großteils im Mietrechtsgesetz, in dem die Betriebskosten abschließend aufgezählt sind. Zu den Betriebskosten zählen unter anderem Wasser/Abwasser inkl. Dichtheitsprüfung und Eich-, Ablese- und Abrechnungskosten, Kanalräumung, Müllgebühren mitsamt möglicher Entrümpelung herrenlosem Gut aus allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Schädlingsbekämpfung, Gebühren des Rauchfangkehrers, Strom für Beleuchtung des Stiegenhauses & Gemeinschaftsflächen, Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Hausreinigung inkl. Schneeräumung, öffentliche Abgaben, laufende Betriebskosten von Gemeinschaftsanlagen ( wie zum Beispiel Aufzug, Heizung, Waschküche etc.).

Padelek & Padelek  
Immobilientreuhandsgesellschaft GmbH  
Marxergasse 5/21  
1030 Wien

Tel.: 01/712 19 79  
Fax: 01/715 44 62  
Mail: [office@immobilienpadelek.at](mailto:office@immobilienpadelek.at)  
Web: [www.immobiliennpadelek.at](http://www.immobiliennpadelek.at)

UID: ATU59066236  
Handelsgericht: Wien  
FB-Nr: 30866 T  
DVR: 0738484



Padelek & Padelek

## Muss ich die Betriebskosten immer bezahlen?

Betriebskosten müssen immer im Ausmaß der Vorschreibung bezahlt werden und dürfen keinesfalls zurückbehalten werden. Auch nicht, wenn Mängel oder Schäden auftreten bzw. man mit der Leistung einer im Rahmen der Betriebskosten beauftragten Firma nicht zufrieden ist.

## Eigentum

### Wann wird eine Eigentümerversammlung einberufen?

Solange nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird, beruft der Hausverwalter alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung ein. Abweichende Rhythmen oder eine gesonderte Versammlung im Bedarfsfall sind nach Absprache mit dem jeweiligen Referenten natürlich möglich.

### Ich bin bei der nächsten Eigentümerversammlung verhindert. Was kann ich tun?

Sie haben die Möglichkeit mittels einer Vollmacht einen von Ihnen gewählten Vertreter zu entsenden. Das Formular hierzu finden Sie in unserem Downloadbereich. Falls Sie keinen Vertreter bestellen möchten/haben, erhalten Sie nach der Versammlung wie üblich das Versammlungsprotokoll, zu dem Sie uns gerne noch Ihr persönliches Feedback/Ihre Anregungen senden können.

### Was bedeutet Wohnungseigentum wirklich?

Häufig wird angenommen, dass dieser Begriff das Alleineigentum an einer Wohnung bezeichnet. Das ist falsch. Es handelt sich dabei um ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht, das untrennbar mit einem Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft verbunden ist. Somit haben Sie, wie erwähnt, ein alleiniges Nutzungs- und Verfügungsrecht über Ihr Objekt und auch ein anteilmäßiges Eigentum an allen allgemeinen Teilen des Hauses.

### Was ist ein Nutzwertgutachten/eine Parifizierung?

Die Festsetzung der Eigentumsanteile der jeweiligen Miteigentümer erfolgt auf Grundlage eines Nutzwertgutachtens. Dieses wird durch einen Sachverständigen erstellt und bildet die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie deren Zubehör auf Grundlage deren Nutzfläche, Lage im Objekt, etc. ab. Jedes Objekt wird bewertet und mit rechnerischen Anteilen dargestellt, welche so auch im Grundbuch ersichtlich sind.

### Ich habe meine Wohnung verkauft. Wie ist hier die weitere Vorgangsweise?

Steht ein Eigentümerwechsel an, benötigen wir folgende Daten zu diesem Vorgang:

- Namen und Vornamen des neuen Eigentümers
- Kontaktdaten des neuen Eigentümers wie Telefonnummer, E-Mail, etc.
- Nachweis über den Verkauf (z.B. Auszug aus dem Kaufvertrag, etc.).



Padelek & Padelek

- Falls Sie einen Einziehungsauftrag bei uns haben bitten wir um Stornierung damit wir diesen zeitgerecht aus dem System nehmen können

### **Was ist die Rücklage und wozu braucht die Wohnungseigentümergeinschaft das?**

Jedes Haus benötigt von Zeit zu Zeit Instandhaltungsmaßnahmen, daher ist gesetzlich festgeschrieben eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Hiervon werden sämtliche Instandhaltungs- und setzungsarbeiten im gemeinschaftlichen Eigentum beglichen, welche zum Beispiel im Stiegenhaus oder an der Heizungsanlage, anfallen.