



Informationsunterlagen zur Kündigung von Gemeindewohnungen

Stand der Informationen 01.07.2016



vertreten durch



Gültig für alle durch die GESIBA
verwalteten Gemeindewohnungen

1. Kündigung:

Wird eine Gemeindewohnung nicht mehr benötigt oder gibt es andere Gründe für die Auflösung des Mietverhältnisses, muss die Wohnung gekündigt und zurückgegeben werden.

Die Kündigung muss in schriftlicher Form mit Unterschrift aller Mieter*innen erfolgen, wobei das Schreiben alle relevanten Daten beinhalten muss (Personendaten, neue Adresse, Telefonnummer, Kontoverbindung, Mietende, usw.). Um keine wichtigen Daten zu vergessen, empfehlen wir unseren Vordruck zu verwenden. Die Übermittlung kann per Post, Mail oder auch persönlich erfolgen. Zur Legitimation ist auf jeden Fall eine Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises beizulegen bzw. mitzubringen.

Die Kündigungsfrist beträgt gemäß Mietrechtsgesetz (MRG) ein Monat. Die Kündigung kann nur jeweils zum Monatsletzen erfolgen. So muss rechtlich gesehen die Kündigung z.B. spätestens bis zum 31.07. beim Vermieter einlangen um das Mietverhältnis per 31.08. zu beenden.

Wir empfehlen die Kündigung möglichst rechtzeitig vor dem Monatsende, in der oben beschriebenen Form, bekanntzugeben.

2. Kündigung nach Verlassenschaft:

Bei einer Verlassenschaft sind die erbserklärten bzw. eingetragten Erben*Erbinen für die Wohnungskündigung und -räumung verantwortlich. Sollte es keine(n) Erben*Erbinen geben, ist die durch den Notar ermächtigte Person dazu berechtigt. Die Kündigung durch Erben*Erbinen oder ermächtigte Personen kann nur anerkannt werden, wenn ein entsprechender Nachweis (Amtsbestätigung, Beschluss oder Einantwortungsbeschluss) vorgelegt werden kann.

Hinweis: Die Amtsbestätigung kann üblicherweise vor Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens beim Notar erwirkt werden und beschleunigt somit die Abwicklung.

3. Ablöseforderung gem. MRG:

Bei jeder Mietwohnung hat der*die Mieter*in bei Rückgabe der Wohnung einen Anspruch auf eine Ablöse für Investitionen gemäß § 10 MRG. Das sind zum Beispiel die gänzliche Erneuerung von schadhafte Leitungen sowie der Einbau einer Heizung.

Wenn Sie Investitionen dieser Art in Ihrer Wohnung auf eigene Kosten vorgenommen haben, nehmen Sie bitte mit Ihrem*Ihrer zuständigen Hausverwalter*in Kontakt auf, um einen etwaigen Ablöseanspruch zu klären. Gegebenenfalls sind die entsprechenden Rechnungen und Zahlungsbestätigungen nachzuweisen. Der etwaige Anspruch ist gleichzeitig mit der Kündigung bzw. spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Übermittlung der Kündigung an die Kundenabteilung oder Hausverwaltung schriftlich bekanntzugeben.

4. Privatablösen:

Bei Gemeindewohnungen besteht zusätzlich zum genannten §10 MRG die Möglichkeit einer Privatablöse, wenn dem*der nächsten Mieter*in fest eingebaute Einrichtungsgegenstände, wie Einbauschränke oder Einbauküchen, gegen eine gerechtfertigte und angemessene Ablösesumme überlassen werden. Diese Regelung gilt nur bei durch WIENER WOHNEN genehmigten Direktvergaben, nicht jedoch bei normalen Wohnungskündigungen (Ausnahme Wohnhausanlage „Heinz-Nittel-Hof“).

Ablösefähig sind ausnahmslos nur:

- Einbauküchen
- Eingebaute Einrichtungsgegenstände, wie Schrank- und Garderobenwände.

Es darf nur eine Ablösesumme in der Höhe der tatsächlichen Gegenleistung verlangt werden und die Summe darf 5.000,- Euro nicht überschreiten. Wir weisen darauf hin, dass überhöhte oder nicht gerechtfertigte Beträge bei der Privatablöse noch bis zu zehn Jahre später bei der Schlichtungsstelle von dem*der nachfolgenden Mieter*in von dem*der Vormieter*in zurückgefordert werden können. Darüber hinaus droht für eine überhöhte Forderung nach § 27 MRG eine Verwaltungsstrafe.

5. Privatablösen im „Heinz-Nittel-Hof“:

Bei der Wohnhausanlage „Heinz-Nittel-Hof“ (Brünnerstraße 140, Skrapupstraße 24, Berzeliusgasse 14, Ruthnergasse 91) erfolgt die Neuvergabe der Wohnungen nicht durch WIENER WOHNEN sondern direkt durch die GESIBA gemäß einem eigenen Vormerksystem. Dadurch ist es bei dieser Wohnhausanlage möglich nicht nur bei einer Direktvergabe sondern auch bei einer normalen Wohnungskündigung eine Privatablöse zu begehren. Voraussetzung ist, dass die Wohnung während der Kündigungszeit angeboten werden kann, bis zum Mietende bereits ein*e Nachmieter*in feststeht und diese*r auch bereit ist die Einrichtungen zu übernehmen.

Die Ablöse durch den*die Nachmieter*in erfolgt freiwillig, wodurch kein Anspruch für den*die Vermieter*in besteht. Sollte der*die Nachmieter*in kein Interesse zeigen, bzw. zum Mietende kein*e Nachmieter*in feststehen, so sind auch diese Einrichtungen zu räumen und die Wohnung leer zu übergeben. Die Beschränkungen hinsichtlich ablösefähigen Gegenständen und maximaler Summe sind ident zur Privatablöse bei Direktvergaben.

Wir empfehlen Ihnen bei Interesse an dieser Variante die Kündigung möglichst früh bekannt zu geben, idealerweise bereits ein Monat vor Beginn der offiziellen Kündigungsfrist, damit ausreichend Zeit für die Suche eines*einer Nachmieter*in und die damit verbundene Abwicklung besteht.

6. Direktvergabe:

Für Hauptmieter*innen einer Gemeindewohnung besteht, abgesehen von einzelnen objektsbezogenen Ausnahmen, die Möglichkeit eine Direktvergabe zu beantragen. Diese bietet die Möglichkeit selbst eine(n) Interessent*in mit gültigem Vormerkschein als Nachmieter*in vorzuschlagen. Diese Form der Weitergabe ist selbstverständlich nur möglich, wenn keine Sanierungen oder Instandsetzungsarbeiten notwendig sind. Für die Installationen der Wohnung muss ein positiver Befund erstellt werden können. Ebenso dürfen keine mietrechtlichen Hindernisse bestehen (z.B. Mietzinsrückstand, Kündigungs- oder Räumungsverfahren). Die Direktvergabe ermöglicht dem*der Mieter*in sich mit dem*der Nachmieter*in über eine Privatablöse zu einigen (siehe Pkt. 4 - Privatablösen).

Bedenken Sie jedoch bitte, dass der Ablösesumme oft höhere Mietzinskosten entgegenstehen und überlegen Sie ob diese Kosten in einem akzeptablen Verhältnis zum erwarteten Erlös stehen. Für die Findung eines*einer Nachmieter*in, die erforderlichen Überprüfungen und die Abwicklung ist meist mit einem Zeitraum von zwei oder auch mehr Monaten zu rechnen, in denen Sie die Mietkosten weiterhin zu tragen haben.

Sollte kein(e) Interessent*in gefunden werden, welche(r) die Wohnung zu den gewünschten Bedingungen übernehmen möchte, muss der Mietvertrag bei der GESIBA* gekündigt werden und die Wohnung dementsprechend leer und geräumt übergeben werden.

Bevor Sie mit etwaigen Interessent*innen Kontakt aufnehmen, erkundigen Sie sich bitte in unserer Kundenabteilung, welche Voraussetzungen der*die Interessent*in erbringen muss.

Bedingungen Vormerkschein/Vormerkung:

- Alle Wohnhausanlage ausgenommen „Heinz-Nittel-Hof“:

Der*Die Interessent*in muss auf jeden Fall einen gültigen Vormerkschein von WIENER WOHNEN besitzen. Dieser Vormerkschein muss darüber hinaus die von Wiener Wohnen vorgegebene Wartezeit und Personenanzahl für den jeweiligen Wohnungstyp erfüllen. Daher werden die Daten des Vormerkscheins von der GESIBA an WIENER WOHNEN zur Prüfung weitergeleitet und von dieser Seite erfolgt die letztendliche Bewilligung für die Wohnungszuweisung an den gewünschten Interessenten bzw. die gewünschte Interessentin.

- Nur Wohnhausanlage „Heinz-Nittel-Hof“:

Bei der Wohnhausanlage „Heinz-Nittel-Hof“ haben die Vormerkscheine von WIENER WOHNEN keine Gültigkeit, da bei dieser Anlage die Vergabe durch die GESIBA erfolgt. Daher muss der*die gewünschte Interessent*in über eine aufrechte Vormerkung bei der GESIBA verfügen. Den jeweils erforderlichen Zeitraum, den die Vormerkung bereits aufweisen muss, kann in unserer Kundenabteilung erfragt werden.

7. Überprüfungen (Elektrik und Sanitär):

Vor der Wiedervermietung einer Wohnung wird durch eine von der GESIBA** beauftragte Fachfirma die Elektroinstallation überprüft und ein Elektrobefund erstellt. Die Kosten für die Überprüfung sowie eventuell notwendige Erneuerungsarbeiten an der Grundinstallation, die z.B. aufgrund zwischenzeitlich neuer Ö-Normen notwendig sind, gehen selbstverständlich nicht zu Lasten des*der Mieter*in.

Mängel, die jedoch durch den*die Mieter*in verursacht wurden (z.B. unsachgemäße Zusatzinstallationen oder beschädigte Schalter) werden dem*der ausscheidenden Mieter*in in Rechnung gestellt. Ebenso werden dem*der ausscheidenden Mieter*in auch Kosten für die Behebung von festgestellten Schäden und Mängeln an der Sanitärausstattung verrechnet.

Sofern mit dem*der Nachmieter*in die Übernahme von Einrichtungsgegenständen vereinbart wurde, die über Elektroinstallationen verfügen, wie Einbauküchen und teilweise auch Waschtischverbauten, muss ebenfalls ein positives Prüfergebnis vorliegen. Andernfalls muss die Küche bzw. der Waschtischverbau durch den*die Mieter*in entfernt werden. Etwaige Mängelbehebungen aufgrund von Beanstandungen bei der Überprüfung gehen zu Lasten des*der ausscheidenden Mieter*in.

Die Überprüfung der in der Einbauküche und eventuell auch im Waschtischverbau integrierten Elektroinstallationen kann ausschließlich durch die von der GESIBA** zur Überprüfung der Wohnungsinstitution beauftragte Fachfirma erfolgen. Die Kosten für die zusätzliche Überprüfungsarbeiten sind für den*die Mieter*in kostengünstig pauschaliert (keine zusätzlichen Wegzeiten, etc.) und belaufen sich per Stand 2009 (lohnkostenindexgebunden) auf € 99,60 inkl. MwSt. für die Einbauküchen- und auf € 54,00 inkl. MwSt. für die Waschtischverbau-Überprüfung. Dabei werden sämtliche Anschlüsse, Abzweigungen, Leitungsführungen, Verteilerboxen und auch integrierte Beleuchtungskörper und Steckdosen auf ihren ordnungsgemäßen und normkonformen Anschluss sowie Ausführung überprüft. Der Pauschalbetrag beinhaltet Arbeiten wie Herausnehmen und Wiedereinbauen von Einbaugeräten und Blendenöffnung (sofern möglich). Weitere Zerlegearbeiten und Tischlerarbeiten wie auch die Wiederherstellung von Verfugungen und Spaltabdeckungen sind in der Pauschale nicht enthalten. Sofern es notwendig ist, muss daher durch den*die Mieter*in ein Tischler auf eigene Kosten beauftragt und beigelegt werden. Die Kosten in Höhe der genannten Pauschalbeträge sowie die Kosten für die Schadensbehebung von festgestellten Mängeln werden dem*der ausscheidenden Mieter*in vom auszuzahlenden Baukostenzuschuss in Abzug gebracht.

8. Übergabetermin:

Zum Mietende wird die Wohnung an den*die zuständige(n) Hausverwalter*in übergeben. Sofern bereits ein(e) Nachmieter*in vorhanden ist, erfolgt die Übergabe direkt an den*die Nachmieter*in im Beisein der Hausverwaltung. Dabei wird durch den*die Hausverwalter*in ein Übergabeprotokoll verfasst, welches die Ausstattung, den Zustand, etwaige Mängel, die Schlüssel inkl. allfälliger Sicherungskarte usw. festhält. Selbstverständlich erhalten Sie unmittelbar vor Ort eine Kopie des Protokolls.

Der genaue Übergabetermin wird Ihnen schriftlich - spätestens 14 Tage vor Mietende – von Ihrem*Ihrer zuständigen Hausverwalter*in mitgeteilt. Aufgrund der sehr schwierigen Terminkoordination der zahlreichen Wohnungsübergabeterminen und da dem*der Nachmieter*in auch der zeitgerechte Zugang zu dem Objekt zu ermöglichen ist, ersuchen wir um Verständnis, dass Terminänderungen nur in Ausnahmefällen – nach Rücksprache mit dem*der Nachmieter*in und dem*der Hausverwalter*in – möglich sind.

Sollte der Termin von Ihnen nicht eingehalten werden, bzw. die Übernahme aufgrund von Mängeln oder mangels Räumung nicht durchgeführt werden können, wird Ihnen bis zum Monatsletzten des neuerlichen Übergabemonats ein Benützungsentgelt in Höhe der aktuellen Miete vorgeschrieben.

Auf Wunsch des*der Mieter*in kann ein Mitglied des Mieterbeirates der jeweiligen Wohnhausanlage zu dem Übergabetermin beigezogen werden. Sofern dies gewünscht wird, muss die Verständigung des Mieterbeirates jedoch durch den*die Mieter*in selbst erfolgen.

9. Kosten:

Für die Abwicklung der Kündigung und Wohnungsübernahme fallen keine Bearbeitungskosten für Sie an. Für fehlendes Inventar sowie bei der Übernahme festgestellten Mängel in der Wohnung ist jedoch ein Kostenersatz von Ihnen zu leisten.

10. Abrechnung:

Sofern von Ihnen bei Beginn des Mietverhältnisses ein Baukostenzuschuss geleistet wurde, wird dieser gemäß den gültigen Bestimmungen abgerechnet und in weiterer Folge binnen acht Wochen nach Mietvertragsende auf ein von Ihnen bekannt gegebenes Konto ausbezahlt. Bei einer späteren Rückgabe der Wohnung oder auch im Falle von notwendigen Mängelbehebungen beginnt die achtwöchige Frist zur Auszahlung erst mit Ende des Monats, in dem die Instandsetzungsarbeiten abgeschlossen sind bzw. eine Wiedervermietung möglich ist.

Neben der Abwertung von 2% pro Jahr werden bei der Abrechnung ebenso offene Mieten und Kosten für eine allfällige Mängelbehebung in Abzug gebracht. Sofern durch die Übernahme (bei Direktvergabe) durch den*die Nachmieter*in eine Einbauküche und/oder ein Waschtischverbau in der Wohnung verbleibt, werden die Zusatzkosten für den dadurch erweiterten Elektrobefund (siehe Pkt. 7 – Überprüfungen) ebenfalls in Abzug gebracht.

11. Zustand:

Alle über die normale Abwohnung hinausgehenden Schäden müssen behoben werden. Fehlendes hauseigenes Inventar wird gegen Kostenersatz von der GESIBA** beigestellt. Zurückgelassene nicht hauseigene Gegenstände werden gegen Kostenersatz entfernt.

Sofern die Möglichkeit besteht, können entstandene Schäden entweder selbst fachgerecht durch den*die Mieter*in binnen fünf Tagen nach Übergabe behoben werden oder die Behebung erfolgt durch eine von der GESIBA beauftragte Fachfirma und die diesbezüglichen Kosten werden dem*der Mieter*in verrechnet.

Nachstehend wird über den **erforderlichen Zustand der Gemeindewohnung** und des Inventars vor der Wohnungsübergabe informiert:

Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie Fliesen

Was ist zu entfernen?

- Wand- oder Bodenbeläge, die beschädigt oder nicht vollflächig verlegt sind (zum Beispiel Küchenwandfliesen zwischen Arbeitsplatte und Küchenoberschranken oder Bodenfliesen, die nicht unter den Einbaumöbeln verlegt wurden),
- Teppiche oder Kunststoffbeläge, die über einen bestehenden Boden(belag) gelegt wurden,
- Tapeten, die nicht vollflächig verlegt wurden beziehungsweise beschädigt, verschmutzt oder für die Nachnutzung unzumutbar sind,
- Klebereste, Farbspritzer und starke Kratzer,
- Decken- oder Wandverkleidungen (Holz, Styropor et cetera),

Was ist zu ergänzen, auszutauschen oder zu erneuern?

- Fehlende Sesselleisten, Abdeckungen von Fernwärmeleitungen,
- Fliesen im Bad, wenn sie durch Bohrlöcher beschädigt wurden. Ausnahme: Bohrlöcher von der Installation allgemein üblicher Gegenstände wie Seifenschalen, Wandspiegel (zum Beispiel "Allibert"), Handtuchhalter und so weiter,
- Löcher von Dübeln und dergleichen sind z.B. mit Gips bzw. bei Fliesen mit farblich passenden Sanitärsilikon zu verschließen.

Malerei / Tapeten

- Tapeten und Malerei an Wänden und Decken müssen sich in einem ordentlichen, brauchbaren sowie vollständigen Zustand befinden. Andernfalls muss die betreffende Wand bzw. der Raum neu ausgemalt bzw. tapeziert werden.
- Wandfarben und Tapeten in unüblichen oder anstößigen Farbtönen (z.B. rot oder schwarz) sowie nicht überstreichbare Materialien müssen entfernt bzw. mit einem neutralen Farbton (weiß oder creme) überstrichen werden.
- Durch den/die Mieter*in angebrachte Strukturputze sind zu entfernen und die Malerei neu herzustellen.

Fenster und Türen

- Alle Innentüren müssen montiert und in funktionsfähigem, unbeschädigtem Zustand vorhanden sein.
- Bunte oder mehrfarbige Anstriche sind nicht akzeptabel.
- Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelfliesen, Rundbögen, Durchreichen, etc. sind zu entfernen.
- Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden und funktionstüchtig sein.
- Gebrochene oder gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren sind zu erneuern.

Sanitärgegenstände und Heizkörper

- Emailschäden an Badewannen, Sprünge (Risse) in Waschbecken oder WC-Schalen sind zu reparieren (erneuern).
- Alle übernommenen Armaturen müssen vorhanden, angeschlossen und funktionstüchtig sein.
- Heizkörper dürfen nicht bunt/verschiedenfarbig lackiert sein.
- Allfällige Heizkörperverkleidungen sind zu entfernen.
- Etwaige zwischenzeitlich demontierte Heizkörper müssen in der Wohnung wieder (wie ursprünglich) mit einer aktuellen Ablesevorrichtung funktionstüchtig montiert sein.

Loggiaverbau, Zwischenwände, bauliche Änderungen

- Schadhafte, nicht bewilligte sowie nicht dem heutigen Stand der Technik oder nicht der Bewilligung entsprechende Loggiaverbauten sind zu entfernen - ausgenommen bauseitige Errichtungen.
- Zwischenwände, die ohne schriftliche Bewilligung der Verwaltung oder nicht nach den Auflagen der Bewilligung errichtet wurden, sind ebenfalls zu entfernen.
- Räume, aus welchen ohne schriftliche Bewilligung Zwischenwände entfernt wurden, sind standardgemäß (ursprünglicher Zustand) wieder herzustellen.

Nehmen Sie daher bitte rechtzeitig bzw. im Zuge Ihrer Kündigung mit der Hausverwaltung Kontakt auf, um den Verbleib oder den notwendigen Rückbau zu klären. Bei Aufforderung sind alle baulichen Änderungen wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

12. Wohnungsräumung und sonstige Erledigungen

Sämtliches persönliches Mobiliar muss bis zum Wohnungsübergabetermin ausgeräumt sein.

- Die Entfernung sämtlicher Einrichtungsgegenstände (inklusive Herd, Spüle, Spültischunterbaukästen, Beleuchtungskörper, etwaiger Internetmodems und SAT-Anlagen) sowie Einbaumöbel und dergleichen hat zu erfolgen.
- Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil muss geräumt, ordnungsgemäß mit Türnummernangabe der Wohnung beschriftet und versperrt sein.
- Alle vorhandenen Schlüssel (Wohnungs-, Mietgegenstands-, Haustor-, Postkasten-, Keller-, Gartentür-, Gartenhaus-, Garagenschlüssel sowie Schlüssel und Zugangschips für Allgemeinräume bzw. flächen, elektronischer Garagenöffner, etc.) sind zurückzugeben. Etwaige fehlende Schlüssel oder Sperrkarten sind zu ersetzen.
- Sofern bei Mietvertragsabschluss an Sie ausgehändigt: Das Anlagenbuch und der positive Prüfbericht über die elektrische Anlage sind zurückzugeben.
- Strom- und Gaszähler, etwaige Heizkostenverteiler sowie Warmwasserzähler sollten abgelesen und die Abmeldung bei den Energielieferanten vereinbart werden. Ebenso sind allfällige Telefon-, Internet-Kabelfernsehen-Verträge bei den entsprechenden Lieferanten zu kündigen.
- Beauftragen Sie rechtzeitig bei Ihrer Bank die Einstellung des Mietzins-Einziehungsauftrages.

Rechtliche Grundlage: Mietrechtsgesetz (MRG)

Quelle (auszugsweise): www.wien.gv.at – Gemeindewohnung

*** zur besseren Lesbarkeit ist im Text nur GESIBA angeführt, steht jedoch für STADT WIEN – Wiener Wohnen, vertreten durch GESIBA.*