



Ausgabe August 2024

Informationsunterlagen zur Wohnungskündigung

Inhaltsangabe:

1. Informationen zur Wohnungskündigung **Seite 3**

- 1.1. Allgemeines
 - Form der Kündigung
 - Neuvergabe der Wohnung
 - Wohnungsbesichtigungen
- 1.2. Kündigung nach Verlassenschaft
- 1.3. Vorbesichtigung (nur Wohnungen bis Baujahr/Erstbezugdatum 2000)
- 1.4. Variante A mit einem Monat Kündigungsfrist
- 1.5. Variante B mit drei Monaten Kündigungsfrist
 - Bedingungen für Kündigungsvariante B
 - Ablösefähige Investitionen bei Variante B
- 1.6. Sonderregelung bei Seniorenwohnungen und betreubaren Wohnungen
- 1.7. Auto- und Motorradabstellplatz

2. Informationen zum Schätzgutachten **Seite 6**

- 2.1. Allgemeines
- 2.2. Übersicht der Sachverständigen
- 2.3. Ablösefähige Investitionen im Detail

3. Informationen zum Mietvertragsende **Seite 8**

- 3.1. Wohnungsübergabe
- 3.2. Finanzierungsbeitrag
- 3.3. Betriebskostenabrechnung
- 3.4. Heizung und Warmwasser
- 3.5. Strom- und Gasbezug

4. Richtlinien zur Wohnungsübergabe **Seite 10**

- 4.1. Allgemeines
- 4.2. Schlüssel
- 4.3. Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- 4.4. Sanitärgegenstände
- 4.5. Heizung
- 4.6. Elektroinstallationen
- 4.7. Fenster und Türen
- 4.8. Sonstiges
- 4.9. Bauliche Änderungen

Persönliche Checkliste **Seite 13**

1. Informationen zur Wohnungskündigung

Die nachstehenden Informationen gelten sowohl für Wohnungen der GESIBA als auch für Wohnungen der Wohnpark Alt-Erlaa AG und der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft. Zur besseren Übersicht werden die verschiedenen Gesellschaften jedoch im nachstehenden Text einheitlich als „Vermieterin“ bezeichnet. Ebenfalls zur besseren Übersicht werden Mieter und Mieterinnen einheitlich und geschlechtsneutral als „Mieter“ angeführt.

1.1. Allgemeines zur Kündigung:

Der Mieter muss die Kündigung in schriftlicher Form mitteilen und dabei eine Kopie eines Lichtbildausweises beilegen, die Übertragung des Schreibens kann per Mail, Post, Fax erfolgen. Auf unserer Homepage finden Sie im Downloadbereich ein entsprechendes Kündigungsformular. Das Kündigungsformular oder -schreiben muss auf jeden Fall mit der eigenhändigen Unterschrift des Mieters versehen sein, bei zwei Mietern ist die Unterschrift von beiden notwendig. Das Mietverhältnis endet jeweils zum Monatsletzten, die Kündigungsfrist beträgt mindestens einen Monat (Variante A) oder wahlweise auch drei Monate (Variante B), kann aber in beiden Fällen auch bereits bis zu sechs Monate zuvor bei uns eingereicht werden.

Die neuerliche Vergabe der Wohnung erfolgt bei beiden Varianten ausschließlich durch unsere Kundenabteilung an vorgemerkte Interessenten oder durch die Wohnservice-Wien GmbH gemäß den dortigen Vergaberichtlinien. Sobald die Wohnung an einen Nachmieter zugewiesen wurde, erhalten Sie diesbezüglich eine schriftliche Information.

Bei Wahl der Kündigungsvariante B (drei Monate) verpflichtet sich der Mieter die Wohnung möglichen Interessenten zugänglich zu machen, da er vom Nachmieter schließlich auch eine Investablöse begehren möchte. Jedoch auch bei der Kündigungsvariante A (ein Monat), ist es in Ihrem Interesse die Wohnung bereits während der Kündigungszeit an vorgemerkte Interessenten anbieten zu lassen und diesen auch Besichtigungen anzubieten. Dadurch ermöglichen Sie, dass zu Ihrem Mietende eventuell bereits ein Nachmieter vorhanden ist und somit die gesamte Abwicklung sowie die Auszahlung Ihres Finanzierungsbeitrages beschleunigt werden kann.

1.2. Kündigung nach Verlassenschaft:

Sofern nach dem Ableben des Mieters die Mietrechte nicht durch eine eintrittsberichtigte Person weitergeführt werden, muss die Wohnung durch den/die Erben aufgekündigt werden. Neben der Legimitation durch einen Lichtbildausweis muss der Erbe auch den Nachweis der Vertretungsbefugnis erbringen. Dazu dient entweder ein Beschluss des zuständigen Bezirksgerichtes oder eine Amtsbestätigung des Notars, die zur Vertretung der Verlassenschaft ermächtigt. Unter Beilage dieser Nachweise kann die Kündigung durch den/die Erben erfolgen, auf unserer Homepage steht diesbezüglich im Downloadbereich ein spezielles Formular zur Verfügung. Sollte die Verlassenschaft von mehreren Erben vertreten werden, sind auch die Unterschriften und Ausweise aller notwendig.

Die weitere Abwicklung, somit auch hinsichtlich Kündigungsvarianten, Investablöse, Vorbesichtigung und dem erforderlichen Wohnungszustand unterscheidet sich nicht zu einer normalen Kündigung und somit gelten auch die diesbezüglichen Verpflichtungen für den/die Erben.

1.3. Vorbesichtigung:

Bei allen Wohnungen die vor 2001 errichtet wurden, also somit Baujahr/Erstbezugsdatum 2000 oder älter, erfolgt nach der Kündigung eine Vorbesichtigung durch unser Techniker-Team. Sie werden daher bereits kurz nachdem wir Ihre Kündigung erhalten haben von unserem Techniker-Team kontaktiert, um einen diesbezüglichen Termin zu vereinbaren. Die Vorbesichtigung soll einerseits dazu dienen, um den Mieter auf Mängel hinzuweisen, die er dann in weiterer Folge noch bis zur tatsächlichen Rückgabe selbst beheben kann. Andererseits können wir im Zuge der Vorbesichtigung einschätzen, ob Sanierungsmaßnahmen unsererseits notwendig sind. Insbesondere bei älteren Wohnungen ist oftmals die Erneuerung der elektrischen Leitungen oder eine Badezimmer-Renovierung vor einer neuerlichen Vermietung notwendig.

Sofern Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, kann grundsätzlich nur die Kündigungsvariante A gewählt werden und die Wohnung muss vollständig geräumt zum Mietende übergeben werden. Sollten jedoch nur kleine Instandsetzungsarbeiten erforderlich sein und sich der Mieter bereit erklären diese während seiner Miet- bzw. Kündigungszeit durchführen zu lassen, kann oftmals auch die Kündigungsvariante B gewählt werden und dementsprechend auch eine Investablöse begehrt werden.

1.4. Variante A mit einem Monat Kündigungsfrist:

Gemäß aktuellem Mietrechtsgesetz beträgt die Kündigungsfrist einen Monat. Bei dieser Variante muss die Wohnung vom Mieter völlig leer, geräumt und gereinigt zum Mietende übergeben werden. D.h. sämtliches Mobiliar, auch Einbaumöbel, sowie die persönlichen Gegenstände sind zu entfernen. Bei optional eingebauten Sicherheitseingangstüren kann jedoch eine Investitionsablöse vom Nachmieter begehrt werden. Zur Zeitwertberechnung und Beurteilung müssen daher Rechnung und Zertifikat gemeinsam mit der Kündigung an die Kundenabteilung übermittelt werden.

Die Wohnung wird zum Mietende vom zuständigen Hausverwalter oder einem anderen befugten Mitarbeiter übernommen und - sofern bereits ein Nachmieter vorhanden ist - gleichzeitig an diesen übergeben. Die notwendige Überprüfung der Elektroinstallationen wird durch eine von der Vermieterin beauftragte Fachfirma noch vor dem Übergabetermin vorgenommen. Wir ersuchen Sie zu diesem Zweck den Zutritt zum Mietgegenstand zu ermöglichen. Durch die Überprüfung bzw. auch durch eventuelle Instandsetzungen während der Kündigungsfrist unterstützen Sie eine rasche Abwicklung, auch hinsichtlich der Auszahlung Ihres Finanzierungsbeitrages.

Sollte jedoch bei der Vorbesichtigung (nur bei Wohnhausanlagen mit Baujahr/Erstbezugsdatum vor 2000) bereits festgestellt worden sein, dass nach Rückgabe der Wohnung Sanierungsmaßnahmen an Leitungen, Sanitärausstattung, usw. erforderlich sind, erfolgt die Rücknahme durch unser Technik-Team. Die notwendigen Arbeiten, wie auch die Überprüfung der Elektroinstallationen findet dann erst nach Rückgabe der Wohnung statt.

1.5. Variante B mit drei Monaten Kündigungsfrist:

Diese Variante wird zwischen dem Mieter und der Vermieterin einvernehmlich abgeschlossen, da kein gesetzlicher Anspruch darauf besteht. Der Mieter erhält bei dieser Variante die Möglichkeit, bestimmte Investitionen in der Wohnung zu belassen und diesbezüglich eine Investitionsablöse vom Nachmieter zu begehren.

Der Verbleib von Einrichtungen in Form von zum Beispiel Einbauküchen, Schrankraumeinrichtungen, Garderobewänden und Einbauschränken im Vorzimmer, soll Ihnen einerseits die Möglichkeit einer Ablöse bieten und auch im Sinne der Nachhaltigkeit Ressourcen schonen. Andererseits soll es nicht als Ersatz für eine Entsorgung dienen, daher sind diese Gegenstände für den Nachmieter nur ablösepflichtig, wenn Sie vom Sachverständigen nicht als wertlos erklärt wurden und bei Einbauküchen nicht das maximale Alter von 20 Jahren überschritten ist. Andernfalls besteht keine Ablösemöglichkeit und die Gegenstände sind auch selbst durch den Mieter zu entsorgen, sofern sie der durch die GESIBA bereits fixierte Nachmieter nicht auf freiwilliger Basis übernehmen möchte.

Sofern die betreffende Wohnhausanlage vor 2001 errichtet wurde, erfolgt vor Abschluss der dreimonatigen Kündigungsvereinbarung eine Vorbesichtigung der Wohnung durch unser Techniker-Team (siehe auch Seite 3). Wird im Zuge der Vorbesichtigung oder durch nachfolgende Überprüfungen durch Fachfirmen festgestellt, dass Sanierungsmaßnahmen vor einer Wiedervermietung notwendig sind und z.B. die elektrischen Leitungen oder die Badezimmerausstattung erneuert werden müssen, kann diese Variante nicht gewählt werden.

Weiters ist es für diese Variante B Grundvoraussetzung, dass ein positiver Elektrobefund durch eine von der Vermieterin beauftragte Fachfirma erstellt werden kann. Der Mieter verpflichtet sich daher die Wohnung - insbesondere alle Schalter, Steckdosen, Anschluss- sowie Verteilerdosen - zugänglich zu machen. Einbaumöbel, die für den Nachmieter ablösepflichtig sind und daher in der Wohnung verbleiben sollen, müssen - falls notwendig - zumindest teilweise abgebaut werden, um die genannten Installationen zugänglich zu machen. Die mit dem Abbau bzw. Wiederaufbau verbundenen Arbeiten bzw. Kosten sind durch den Mieter zu tragen. Die Kosten für die Erstellung des Befundes der Grundinstallation trägt selbstverständlich die Vermieterin.

Ablösepflichtige Investitionen, die über Elektroinstallationen oder elektrische Anschlüsse verfügen, wie Einbauküchen und teilweise auch Waschtischverbauten, müssen ebenfalls überprüft werden. Eine Ablösepflicht für den Nachmieter besteht nur, wenn ein positives Prüfergebnis vorliegt, andernfalls muss die Küche bzw. der Waschtischverbau vom Mieter entfernt werden. Etwaig notwendige Mängelbhebungen an den Installationen am Inventar gehen zu Lasten des ausscheidenden Mieters.

Die Überprüfung der in der Einbauküche und eventuell auch im Waschtischverbau integrierten Elektroinstallationen kann ausschließlich durch die von der Vermieterin zur Überprüfung der Wohnungsinstallation beauftragte Fachfirma erfolgen. Die Kosten für die zusätzlichen Überprüfungsarbeiten sind für den Mieter kostengünstig pauschaliert (keine zusätzlichen Wegzeiten, etc.) und belaufen sich derzeit (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, Verteilerdosen und auch integrierte Beleuchtungskörper und Steckdosen auf ihren ordnungsgemäßen und normkonformen Anschluss sowie Ausführung überprüft. Der Pauschalbetrag beinhaltet Arbeiten wie das 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. Die Kosten in Höhe der genannten Pauschalbeträge, sowie für etwaige Behebungen von mieterverursachten Mängeln, werden dem ausscheidenden Mieter entweder vom auszahlenden Finanzierungsbeitrag in Abzug gebracht oder gesondert in Rechnung gestellt.

Der Zeitwert der Investitionen muss durch ein Schätzgutachten eines Sachverständigen für das Fachgebiet Altwaren und Gebrauchsgegenstände ermittelt werden. Nähere Informationen diesbezüglich finden Sie auf der folgenden Seite „Information zum Schätzgutachten“. Warten Sie aber bitte auf jeden Fall mit der Beauftragung des Gutachtens bis die Vorbesichtigung (nur bei Objekten bis Baujahr/Erstbezugsdatum 2000) erfolgt ist und daraus keine Einwände gegen die Kündigungsvariante B vorliegen.

Sollte bis zum Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist kein Nachmieter feststehen, muss der Mieter die Wohnung leergeräumt und gereinigt an die Hausverwaltung übergeben bzw. hat der Mieter die Möglichkeit, die Kündigungsfrist monatsweise zu verlängern. Bei einer Verlängerung ist selbstverständlich die monatliche Miete - in Form eines Benützungsentgeltes - weiterhin vom Mieter zu entrichten

Wir ersuchen Sie, in Ihrem eigenen Interesse, bereits vor der Entscheidung für eine dreimonatige Kündigungsfrist die damit für Sie zusätzlich verbundenen Kosten der erzielbaren Ablöse gegenüberzustellen. Neben den Kosten für das Schätzgutachten zur Zeitwertermittlung und für den zusätzlichen Elektrobefund, muss insbesondere bei älteren Einbauküchen mit Beanstandungen bei der Überprüfung und somit mit zusätzlichen Kosten für die Mängelbehebung gerechnet werden.

Der Umfang der für den Nachmieter ablösepflichtigen Investitionen ist durch die Vermieterin vorgegeben, daher sind ausschließlich die nachstehend angeführten Investitionen für den Nachmieter ablösepflichtig, sofern sie die Altersgrenze noch nicht überschritten haben und bei bestimmten Änderungen auch eine Genehmigung vorliegt.

- **Vollflächige Parkett- Laminat- und Vinylböden**
- **Einbauküche mit vollständigen Einbaugeräten**
- **Schrankraumeinrichtungen**
- **Einbauschränke und eingebaute Garderobenwände im Vorraum**
- **Sicherheitstüre**
- **Handwaschbecken im WC**
- **Waschtischverbauten**
- **Karniesen, Jalousien, Rolläden, Markisen, Rollos und Insektenschutz**
- **Die Ausstattung eines zweiten Badezimmers**

Detailinformationen zu den einzelnen ablösefähigen Gegenständen entnehmen Sie bitte im folgenden Kapitel „Informationen zum Schätzgutachten“ auf Seite 6 und 7.

1.6. Sonderregelung bei Seniorenwohnungen und betreubaren Wohnungen:

Dieser Wohnungstyp verfügt über eine erweiterte Grundausstattung wie z.B. Einbauküchen, Haltegriffen in Bad und WC, barrierefreien Duschen, oftmals auch speziellen Bodenbelägen usw. Daher sind bei diesen Wohnungen auch keine Änderungen zulässig und so können beispielweise aufgrund der bereits vorhandenen Einbauküche vom Mieter gar keine ablösefähigen Investitionen vorgenommen werden.

Nachdem bei diesen Wohnungen keine Möglichkeit für eine Investablöse besteht, entfällt die Kündigungsvariante B mit drei Monaten. Bei der Kündigung der Wohnung kann daher nur die Variante A gewählt werden und die Wohnung geräumt an uns retourniert werden, wobei die erweiterte Grundausstattung (z.B. Einbauküche) selbstverständlich in der Wohnung verbleiben und bei der Rückgabe vollständig vorhanden sein muss.

1.7. Auto- oder Motorradabstellplatz:

Wenn Sie parallel zur Wohnung auch einen Abstellplatz gemietet haben, so ist dieser ebenfalls zu kündigen und mit der Wohnung gemeinsam zurückzustellen. Auf Wunsch kann jedoch beim Abstellplatz ein früheres Mietende vereinbart werden. Das Mietverhältnis für den Stellplatz kann nur dann weiterhin aufrecht bleiben, wenn ein Wohnungswechsel innerhalb der Wohnhausanlage stattfindet, in allen anderen Fällen ist der Platz zurückzugeben.

2. Informationen zum Schätzgutachten

2.1. Allgemeines:

Wenn Sie sich für eine dreimonatige Kündigungsfrist (Variante B) entschieden haben und die Vorbesichtigung sowie die Begutachtung durch Fachfirmen keine Einwände ergeben haben, haben Sie die Möglichkeit bestimmte Investitionen vom Nachmieter ablösen zu lassen. Die Bezahlung der Investitionsablöse selbst erfolgt direkt durch den Nachmieter bei der Schlüsselübergabe.

Um den objektiven Zeitwert der Investitionen zu ermitteln, ist es unumgänglich ein Schätzgutachten durch einen Sachverständigen erstellen zu lassen. Die Beauftragung muss durch den ausscheidenden Mieter erfolgen, ebenso sind die Kosten von ihm zu tragen.

Nachstehend finden Sie daher einen Auszug der Sachverständigen, die beim Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Landesverband Wien, Niederösterreich und Burgenland) für das betreffende Fachgebiet eingetragen sind. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir ausschließlich nur Gutachten von Sachverständigen für das Fachgebiet Altwaren und Gebrauchsgegenstände anerkennen können.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind nachstehend nur Sachverständige aus dem Bundesland Wien und dem südlichen Umland von Wien (Bezirk Mödling) angeführt, die Reihung erfolgte alphabetisch. Weitere Sachverständige finden Sie auf der Homepage des Hauptverbandes (www.gerichts-sv.at)

2.2. Übersicht der Sachverständigen:

BICHLER-ROSENBEGER Susanna	1180 Wien, Lazaristengasse 10/11	Tel.: 0664/500 93 60
ECKER Wolfgang	1070 Wien, Schottelfeldgasse 2-4	Tel.: 0664/301 28 3
HAHNEL Herbert	2340 Mödling, Weisses-Kreuz-Gasse 96	Tel.: 0664/410 56 15
KARNER Andreas	1210 Wien, Koschiergasse 11	Tel.: 0664/356 44 68
MOSER Dagmar	1070 Wien, Lindengasse 32/23	Tel.: 0664/453 99 22
OHNEISER Gerald	1120 Wien, Meidlinger Hauptstr. 11	Tel.: 0699/17 30 2000
PALASCHKE Martin	1130 Wien, Friedenshöhegasse 5	Tel.: 0680/121 89 50
SCHÜTZELHOFER Oliver	1050 Wien, Embelgasse 41/14	Tel.: 0699/19 56 23 32
SIEGL Wolf-Maria	1140 Wien, Hauptstraße 107	Tel.: 0664/100 16 26
SKUPIEN Julian	1100 Wien, Guglgasse 14/506	Tel.: 0650/636 26 60
STEIN Christof	1060 Wien, Theobaldgasse 20	Tel.: 0664/927 90 50
STILLER Adolf	1160 Wien, Brunnengasse 36	Tel.: 373 18 26
VOJNICSEK Tanja	2351 Wr. Neudorf, Laxenburgerstraße 14	Tel.: 0664/232 98 93

Quelle: Homepage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs www.gerichts-sv.at.

Bei Wohnhausanlagen mit Baujahr/Erstbezugsdatum bis 2000:

Damit Ihnen nicht womöglich unnötige Kosten entstehen, empfehlen wir bei Objekten die bis zum Jahr 2000 ihren Erstbezug hatten, mit der Beauftragung des Sachverständigen abzuwarten bis die Vorbesichtigung stattgefunden hat und keine Einwände gegen die Variante B vorliegen. Danach haben Sie 14 Tage Zeit das Gutachten an die Kundenabteilung zu übermitteln.

Bei Wohnhausanlagen mit Baujahr/Erstbezugsdatum ab 2001:

Der Mieter muss das Gutachten der Kundenabteilung innerhalb der ersten 14 Tage der dreimonatigen Kündigungsfrist vorlegen.

Sollte bereits ein Gutachten erstellt worden sein, darf dieses jedoch zum Zeitpunkt der Kündigung maximal drei Monate alt sein.

2.3. Ablösefähige Investitionen im Detail:

Ausschließlich die nachstehend angeführten Investitionen sind für den Nachmieter ablösepflichtig, sofern sie die Altersgrenze noch nicht überschritten haben und bei bestimmten Änderungen auch eine Genehmigung vorliegt (z.B. Parkett-/Laminat-/Vinylböden, Handwaschbecken, Markisen und Rollläden). Bei bestimmte Investitionen auch nur in Verbindung mit einem positiven Elektrobefund (siehe vorangegangene Seiten „Informationen zur Wohnungskündigung“).

Bitte bedenken Sie, dass die Schätzung von zusätzlichen Investitionen oder Gegenständen von uns nicht anerkannt werden kann und somit nur zusätzlich Ihre Kosten für das Gutachten erhöht.

- **Vollflächige Parkett- Laminat- und Vinylböden** inklusive Randleisten, sofern sie keine Grundausstattung sind und eine Genehmigung der Hausverwaltung vorliegt.
Hinweis: Der Abwertungszeitraum liegt bei Fertigparkett bei 15 Jahren und bei Laminat bei 8 Jahren, danach verbleibt nur noch ein geringer Rest- bzw Gebrauchswert.
- **Einbauküche mit vollständigen Einbaugeräten**, jedoch keine Standgeräte (z.B. Kühlschrank). Sitzmöbel, Esstische, Raumteiler usw. sowie Küchenmöbel bei denen die Einbaugeräte entfernt wurden, wie auch Küchenmöbel mit einem Alter über 20 Jahren, sind generell für den Nachmieter nicht ablösepflichtig.
Hinweis: Bei Küchenmöbel liegt der Abwertungszeitraum bei 15 Jahren und bei Elektrogeräten bei 8 Jahren, danach verbleibt nur noch der verhältnismäßig geringe Rest- bzw. Gebrauchswert.
- **Schrankraumeinrichtungen** in Form von eingebauten Regalen, Garderobenstangen, Laden, usw., jedoch nur in bauseits vorhandenen Schrankräumen (wenn dieser im Wohnungsplan als SR oder AR gekennzeichnet ist).
Hinweis: Einrichtungen in selbst konstruierten Abtrennungen, z.B. durch Raumteiler, gelten nicht als Schrankraum und sind daher nicht ablösepflichtig.
- **Einbauschränke und eingebaute Garderobenwände im Vorraum**
- **Sicherheitstüre** mit entsprechender Kennzeichnung bzw. Zertifikat und Schlüssel-Sicherungskarte (bei Schlüsselübergabe zu übergeben).
- **Handwaschbecken im WC**, sofern es keine Grundausstattung ist.
- **Waschtischverbauten**, sofern Waschtisch u. Möbel eine untrennbare Einheit sind, ebenso gelten weitere Möbelstücke aus der gleichen Serie.
- **Karniesen, Jalousien, Rollläden, Markisen, Rollos und Insektenschutz** sofern sie keine Grundausstattung sind.
- **Die Ausstattung eines zweiten Badezimmers** sofern dieses im Plan vorgesehen war, jedoch nur mit Anschlussleitungen, aber ohne Verfließung und Sanitärgegenstände ausgestattet war.

3. Informationen zum Mietvertragsende

3.1. Wohnungsübergabe:

Zum Mietende wird die Wohnung an den zuständigen Hausverwalter übergeben. Sofern bereits ein Nachmieter vorhanden ist, erfolgt die Übergabe direkt an den Nachmieter im Beisein des Hausverwalters. Dabei wird durch den Hausverwalter ein Übergabeprotokoll verfasst, welches die Ausstattung, den Zustand, etwaige Mängel, usw. festhält. Selbstverständlich erhalten Sie nach dem Termin eine Kopie des Protokolls übermittelt.

Sollte im Vorfeld, z.B. bei der Vorbesichtigung, festgestellt worden sein, dass vor einer Neuvermietung Sanierungsmaßnahmen (z.B. Leitungen oder Badezimmerverfließung) notwendig sind, die nicht während der Miet- oder Kündigungszeit durchgeführt werden konnten, dann erfolgt die Rücknahme der Wohnung durch unseren zuständigen Techniker. Dieser erstellt selbstverständlich ebenso ein Protokoll und übermittelt Ihnen eine Kopie.

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

Die Wohnung, inklusive Grundausstattung (insbesondere Heizung, Sanitäreinrichtung in Bad und WC, Wand- und Bodenbeläge, Türen, Lichtschalter, Steckdosen, etc.), kann zwar bei der Rückgabe eine dem Alter entsprechende Abnutzung zeigen, muss sich aber in einem brauchbaren, funktionstüchtigen und gereinigten Zustand befinden (siehe auch Kapitel „Richtlinien zur Wohnungsrückgabe“). Mängel und Abnutzungen, die über eine normale Verwohung hinausgehen, sind vom Mieter zu beheben bzw. zu erneuern, andernfalls werden die Sanierungskosten vom geleisteten Finanzierungsbeitrag vor der Auszahlung in Abzug gebracht oder auch gesondert vorgeschrieben.

3.2. Finanzierungsbeitrag:

Die Auszahlung des Finanzierungsbeitrages erfolgt gemäß WGG § 17 grundsätzlich innerhalb von acht Wochen nach dem Mietvertragsende bzw. der tatsächlichen Rückgabe der Wohnung. Sie erhalten von uns nach der Kündigung ein Formular, um Ihre Bankverbindung bekannt zu geben. Wir sind selbstverständlich bemüht, die Auszahlung bereits vor Ablauf der achtwöchigen Frist zu tätigen, dies ist jedoch nur möglich, sofern bereits ein Nachmieter die Wohnung übernommen hat und keine Mängel festgestellt wurden. Es ist daher auch in Ihrem Interesse, die Wohnung mängelfrei zu übergeben und diese bereits während der Kündigungszeit an vorgemerkte Interessenten anbieten zu lassen. Bei einer allenfalls notwendigen Mängelbehebung muss die Rechnung der Professionisten abgewartet werden, weshalb es in diesen Fällen zu einer Überschreitung der achtwöchigen Frist kommen kann, da der Finanzierungsbeitrag zur Tilgung dieser Forderung herangezogen wird.

Vom auszahlenden Finanzierungsbeitrag werden gegebenenfalls einbehalten:

- Allfällige Mietzinsrückstände.
- Offene Darlehen, sofern die Vermieterin hierfür mithaftet. In diesem Fall wird der gesamte Darlehensbetrag einbehalten und an den Darlehensgeber ausbezahlt.
- Eigenmattersatzkredit (EMK)
Der aktuell offene Betrag wird bei der Berechnung und Auszahlung in Abzug gebracht und direkt an den Darlehensgeber überwiesen.
- Allfällige offene Forderungen unserer Gesellschaft, wie z.B. Mahnkosten, Verzugszinsen, Rechnungen, etc.
- Beträge, die von uns zur Instandsetzung einer in nicht ordnungsgemäßem Zustand zurückgestellten Wohnung aufgewendet werden müssen.
- Heizkostenkaution bis zum nächsten Abrechnungszeitpunkt, sofern bei der betreffenden Wohnung Heizungs- und Warmwasserkosten gemeinsam mit der Miete eingehoben wurden.

Bei Wohnungen älteren Baujahres, bei denen ein technischer Umbau (z.B. Elektro- oder Heizungsinstallationen) notwendig bzw. vorhersehbar ist, wird die Wohnung nicht während der Kündigungsfrist sondern erst nach Abschluss der Umbauarbeiten an Interessenten angeboten. Da es in diesen Fällen keinen direkten Nachmieter geben kann, erfolgt die Auszahlung des Finanzierungsbeitrages unabhängig davon innerhalb der gesetzlichen Frist von acht Wochen, bzw. nach Eingang der Rechnungen für allenfalls notwendige Mängelbehebungen.

3.3 Betriebskostenabrechnung:

Gemäß ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofes ist eine etwaige Nachforderung bzw. ein Guthaben aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit demjenigen Mieter zu verrechnen, der zum Zeitpunkt der Verrechnung Mieter der betreffenden Wohnung ist. Die Abrechnung erfolgt jeweils im Juni des darauf folgenden Jahres und in weiterer Folge die Verrechnung an den Mieter mit der Mietvorschreibung für den Monat August.

Guthaben oder Nachforderungen werden daher dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Mieter - somit Ihrem Nachmieter - verrechnet bzw. gutgebracht, auch wenn er nicht, bzw. nur während eines Teils der vergangenen Verrechnungsperiode Mieter war.

3.4.a. Heizung, Warmwasser und gegebenenfalls Kaltwasser – bei Einhebung mit der Mietvorschreibung:

Wenn bei Ihrer Wohnung die Heiz- bzw. Warm- oder Kaltwasserkosten gemeinsam mit der Miete vorgeschrieben werden, ist Ihrerseits keine separate Kündigung dieser Lieferungen durchzuführen.

Gemäß § 23 Heizkostenabrechnungsgesetz wird - im Gegensatz zu den Betriebskosten - eine Nachforderung bzw. ein Guthaben dem Mieter verrechnet, in dessen Nutzungszeitraum dieses fällt. Bei einem Mieterwechsel während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Aufteilung des Abrechnungsergebnisses nach monatlichen Anteilen.

Daher wird vom ausscheidenden Mieter eine Kautions für eine allfällige Nachforderung bis zum nächsten Abrechnungszeitpunkt einbehalten. Der Abrechnungszeitpunkt ist, parallel mit den Betriebskosten, der 30.6. des folgenden Jahres, die Verrechnung einschließlich der Kautions erfolgt dann bis zum Jahresende dieses Folgejahres.

Bei Wohnhausanlagen mit verbrauchsabhängiger Verrechnung (Verdunstungszähler, Messuhren, usw.) kann bei einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung auf eigene Kosten durch den ausscheidenden oder neuen Mieter beauftragt werden. Die Aufteilung wird dann nach dieser Zwischenermittlung erfolgen.

3.4.b. Heizung, Warmwasser und gegebenenfalls Kaltwasser – bei direkten Einzellieferverträgen:

Wenn Ihre Wohnung mittels Fernwärme beheizt wird bzw. mit Warmwasser versorgt wird und Sie einen Einzellieferungsvertrag besitzen, ist dieser Vertrag direkt von Ihnen beim Lieferanten (z.B. Fernwärme Wien) zu kündigen.

Das Vertragsende für die Fernwärmelieferung ist parallel zum Mietende zu vereinbaren. Sofern von Ihnen eine Zwischenablesung gewünscht wird, ist diese direkt mit dem Lieferanten oder der Verrechnungsfirma zu vereinbaren und auch die diesbezüglichen Kosten sind von Ihnen zu tragen. Über die Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer Zwischenablesung informiert Sie Ihr Lieferant. Wir erlauben uns jedoch darauf hinzuweisen, dass in den meisten Fällen die Kosten für die Zwischenablesung höher als die etwaige Ersparnis aus einer Zwischenverrechnung liegen.

3.5. Strom- und Gasbezug:

Der Vertrag für den Strom- und allenfalls auch Gasbezug ist vom Mieter direkt beim Lieferanten zu kündigen. Bis zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe ist die Strom- bzw. Gaszufuhr jedoch vom Mieter aufrecht zu erhalten, um Überprüfungen zu ermöglichen. Vereinbaren Sie bitte daher bei der Kündigung Ihres Strom- oder Gasbezuges das Vertragsende erst nach dem geplanten Mietende bzw. der Wohnungsrückgabe.

Wenn bereits während der Kündigungszeit ein Nachmieter seitens unserer Kundenabteilung feststeht und Sie eine dementsprechende Information erhalten haben, kann der Nachmieter den Strom- bzw. Gasbezug von Ihnen übernehmen. Für eine notwendige Abrechnung ist vom Vor- und Nachmieter gemeinsam eine Zählerablesung durchzuführen und in weiterer Folge der Zählerstand sowie die Zählernummer an Ihren Energielieferanten zu melden. Wenn von Ihnen keine Selbstablesung gewünscht wird, ist ein Ablesetermin (kostenpflichtig) mit dem zuständigen Energielieferanten zu vereinbaren.

4. Richtlinien zur Wohnungsrückgabe

Wir hoffen, dass Sie auf eine schöne Zeit in Ihrer Wohnung zurückblicken können. Ebenso soll auch Ihr Nachmieter wieder Freude an dieser Wohnung finden. Aus diesem Grund und auch um für Sie die Rückgabe der Wohnung möglichst einfach zu gestalten, haben wir nachstehend einige Hinweise und Richtlinien betreffend des Zustandes bei Rückgabe der Wohnung zusammengestellt.

Wir möchten Ihnen mit nachstehenden Informationen, die sich aus dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und MRG (Mietrechtsgesetz) ableiten, einen ausreichenden Überblick über die zu treffenden Aktivitäten und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnungsrückstellung vermitteln. Diese Informationen sollen Ihnen die Möglichkeit geben, die Wohnung bereits vor Übergabe in einen entsprechend vertragskonformen Zustand zu bringen. In Ihrem Interesse soll dadurch eine reibungslose Übergabe ermöglicht und Abzüge vom Finanzierungsbeitrag aufgrund erforderlicher Mängelbehebungen vermieden werden.

Abnutzungsspuren die eine gewöhnliche Abnutzung übersteigen, sowie Mängel und Schäden müssen daher vom Mieter vor Rückgabe der Wohnung behoben werden. Andernfalls wird die Mängelbehebung sowie eine eventuell notwendige Reinigung seitens der Hausverwaltung beauftragt und die dadurch entstehenden Kosten der Fachfirmen werden vom auszahlenden Finanzierungsbeitrag in Abzug gebracht. Ebenso kann bis zur Behebung der Mängel für den erforderlichen Zeitraum das monatliche Benützungsentgelt (in Höhe des laufenden monatlichen Entgeltes) in Rechnung gestellt und ein entsprechender Einbehalt vom Finanzierungsbeitrag festgesetzt werden.

Bei Wohnungen bis Baujahr/Erstbezugsdatum 2000 erfolgt vor der Rückgabe zusätzlich noch eine Vorbesichtigung, bei der Sie unsere Mitarbeiter natürlich und somit rechtzeitig vor der tatsächlichen Rückgabe auf etwaige Mängel hinweisen, soweit diese im möblierten und bewohnten Zustand sichtbar sind.

Bei Wohnungen ab Baujahr/Erstbezugsdatum 2001 erfolgt keine Vorbesichtigung. Bei eventuellen Fragen hinsichtlich des für die Rückgabe erforderlichen Wohnungszustandes steht Ihnen selbstverständlich Ihr zuständiges Hausverwaltungsteam gerne zur Verfügung. Sie erreichen dieses am besten über das HaVIS-Kundenportal auf unserer Homepage www.gesiba.at.

Bei Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, regelt das WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unter anderem auch die Rückgabe der Wohnung sowie die Auszahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrages. So ist gesetzlich vorgegeben, dass der Finanzierungsbeitrag jährlich um ein Prozent („Verwohnung“) abgewertet wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses und somit auch bei der grundsätzlich acht Wochen nach Mietende bzw Rückgabe stattfindenden Auszahlung des Finanzierungsbeitrages, wird dieser jährliche Abzug von einem Prozent berücksichtigt. Dieser gesetzliche Abzug regelt gleichzeitig - wie auch der Name „Verwohnung“ besagt - dass die Wohnung nicht in einem neuwertigen, jedoch in einem gereinigten, brauchbaren und mängelfreien Zustand an den Vermieter zurückgegeben werden muss.

4.1. Allgemein:

Der Mietgegenstand muss vollständig von persönlichem Inventar und Einrichtungsgegenständen geräumt sein; ausgenommen sind ablösepflichtige Investitionen bei dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Wohnung - wie auch dazugehörige Loggien, Terrassen, Gärten sowie auch das Kellerabteil - müssen gereinigt sein, insbesondere die Sanitärgegenstände in Bad und WC.

4.2. Schlüssel:

Sämtliche Schlüssel, die Sie zu Mietbeginn erhalten haben bzw. auch zwischenzeitlich zusätzlich angefertigte Schlüssel für Haustor, Wohnung, Briefkasten, usw. sowie eine eventuelle Sicherungskarte sind bei der Wohnungsrückgabe zu übergeben. Bei Unvollständigkeit der Schlüssel werden auf Kosten des ausscheidenden Mieters Schlüssel nachbestellt bzw. alle betreffenden Standard-Zylinderschlösser getauscht. Sofern ein Zusatz- oder Balkenschloss angebracht wurde, muss dieses funktionsfähig sein und alle vorhandenen Schlüssel übergeben werden. Andernfalls ist das Zusatzschloss zu entfernen und sind Bohrungen an der Wohnungseingangstüre fachmännisch zu verschließen bzw. das Türblatt zu tauschen.

4.3. Boden-, Wand- und Deckenbeläge:

- Bodenbeläge müssen vollflächig verlegt sein, ebenso müssen die dazugehörigen Sockelleisten vollständig vorhanden sein.
- Der Bodenbelag muss sich in einem brauchbaren und gereinigten Zustand befinden. Unvollständige oder beschädigte Bodenbeläge sowie übergebühlich verschmutzte Teppichböden sind zu ersetzen.
- Für vom Mieter nachträglich verlegte Hartböden (Parkett-, Laminat-, Vinyl- und Fliesenböden) muss eine entsprechende Bewilligung der Hausverwaltung vorhanden sein. Bei Fehlen einer solchen Bewilligung nehmen Sie bitte mit Ihrem zuständigen Hausverwalter Kontakt auf, um die Möglichkeiten einer nachträglichen Bewilligung zu besprechen.
- Wand und Deckenverkleidungen aus Holz, Styropor, etc. sind zu entfernen und die Spuren der Montage zu beseitigen.
- Wandfliesen in der Küche/Kochnische sind inklusive der Fliesenkleberreste vollständig zu entfernen und die Wand ist plan zu verputzen, zu verspachteln und auszumalen (ausgenommen sind nur Fliesenschilder die als Grundausstattung vorhanden waren oder bei Verbleib der Küche bei Kündigungsvariante B).
- Boden- und Wandbeläge auf Loggien und Terrassen (z.B. Rasenteppich, Holzfliesen, usw) sind ebenso restlos zu entfernen und der ursprüngliche Belag herzustellen.
- Beschädigte oder gebrochene Fliesen sind zu tauschen. Ausgenommen sind Bohrlöcher in Bad oder WC im angemessenen Ausmaß, die von der Befestigung üblicher Gegenstände wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. stammen. Diese Bohrlöcher sind mit geeignetem Material (Sanitärsilikon) zu schließen.
- Dübel sind zu entfernen und die Bohrlöcher mit geeignetem Material zu verschließen.
- Malerei oder Tapeten an Wänden oder Decken müssen sich in einem ordentlichen, brauchbaren sowie vollständigen und fleckenlosen Zustand befinden. Andernfalls muss die betreffende Wand bzw. der Raum neu ausgemalt bzw. tapeziert werden.
- Wandfarben in unüblichen oder anstößigen Farbtönen (z.B. rot oder schwarz) sowie nicht überstreichbare Materialien (z.B. abwaschbare Latexfarben) müssen entfernt werden bzw. mit einem neutralen Farbton (weiß oder creme) überstrichen werden. Ebenso sind durch den Mieter angebrachte Strukturputze zu entfernen und die Malerei neu herzustellen.

4.4. Sanitärgegenstände:

- Emailschäden an Badewannen sind fachgerecht zu reparieren, gesprungene Waschbecken, defekte WC- Schalen oder WC-Sitze sind zu erneuern.
- Defekte oder undichte Armaturen sind zu reparieren bzw. zu tauschen; dies gilt ebenso für Handbrausen.
- Silikonfugen bei Badewannen und Duschtassen müssen dicht und frei von Schimmel sein.
- WC-Anlagen müssen gereinigt übergeben werden und die Spülung muss ordnungsgemäß funktionieren.

4.5. Heizung:

- Alle Heizkörper - die eine Grundausstattung darstellen - müssen angeschlossen, sauber und funktionsfähig sein, auch solche, die während der Mietdauer entfernt wurden.
- Heizkörper dürfen nur mit geeignetem, hitzebeständigem Lack und nicht bunt bzw. verschiedenfärbig lackiert sein. Durch den Mieter angebrachte Verkleidungen von Heizkörpern sind vollständig zu entfernen.
- Die Regel- bzw. Thermostatventile der Heizkörper müssen vorhanden und funktionsfähig sein.
- Bei Gaskombithermen oder Durchlauferhitzern muss ein entsprechender Servicenachweis vorhanden sein.

4.6. Elektroinstallationen:

Vor einer Wiedervermietung der Wohnung wird durch eine von der Vermieterin 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 Mieters. Mängel, die jedoch durch den Mieter verursacht wurden (z.B. unfachgemäße Zusatzinstallationen) werden dem ausscheidenden Mieter in Rechnung gestellt.

- Defekte Lichtschalter und Steckdosen sind zu erneuern.
- Der FI-Schalter muss funktionstüchtig sein.
- Die Innensprechstelle der Gegensprechanlage muss unbeschädigt und voll funktionsfähig sein.
- Beleuchtungskörper müssen demontiert und die Drähte geeignet isoliert werden (z.B. Blockklemmen).

- Zusatzinstallationen müssen fachgerecht ausgeführt sein.
- Sonderinstallationen wie z.B. Lautsprecherkabel müssen entfernt werden.
- Leerdosen müssen mit Deckeln versehen sein.

4.7. Fenster und Türen:

- Sämtliche Fenster sowie Balkontüren, Innentüren und die Wohnungseingangstüren müssen voll funktionsfähig sein. Ebenso müssen alle dazugehörigen Beschläge vorhanden und funktionsfähig sein.
- Türen dürfen keine Löcher oder Kratzspuren von z.B. Haustieren aufweisen. Aufkleber, Folien, Spiegelfliesen, etc. sind restlos zu entfernen. Wenn die Türe Beschädigungen wie Kratzer, Löcher, Klebereste, etc. aufweist ist das Furnier neu herzustellen bzw. das Türblatt zu tauschen.
- Lackschäden an den Türstöcken sind zu beseitigen.
- Der Anstrich der Türstöcke und Türen bzw. die Furniere müssen in der gesamten Wohnung ein einheitliches Bild haben und einen neutralen, üblichen Farbton aufweisen.
- Gebrochene oder gesprungene Glasscheiben an Fenster sowie Außen- und Innentüren sind zu ersetzen.
- Aufkleber und jegliche Malerei (z.B. Window-Colours) sind restlos von den Scheiben zu entfernen.
- Katzen- und Fliegengitter (ausgenommen bei Kündigungsvariante B) sind zu demontieren.
- Eventuelle Montagespuren von Jalousien, Fliegengittern, Alarmanlagen, etc. sind nach Demontage fachgerecht zu beseitigen.
- Sonnenschutz wie Jalousien und Markisoletten, die Grundausstattung waren, müssen unbeschädigt und funktionstüchtig sein. Vom Mieter angeschaffter Sonnenschutz kann hinterlassen bleiben, sofern er auch funktionsfähig ist, andernfalls ist er zu entfernen und die Montagespuren sind fachgerecht zu beseitigen.

4.8. Sonstiges:

- Der eventuell beim Bezug der Wohnung übernommene Standherd sowie auch ein Küchen-Spülbecken zählen mittlerweile nicht mehr zur Grundausstattung und sind daher vom Mieter zu entfernen.
- Abluftventilatoren müssen funktionsfähig und vorhandene Filter bzw. Filtervlies gereinigt sein.
- Bei Einbauküchen, die an den Nachmieter übergeben werden (bei dreimonatiger Kündigungsfrist – Variante B), darf die Abluft nicht an die Hausentlüftung angeschlossen sein.
- Einige Wohnhausanlagen sind nicht mit Waschküchen, sondern mit Waschmaschinen in den einzelnen Wohnungen ausgestattet. Diese gelten als Grundausstattung und sind daher bei der Wohnungsrückgabe auch voll funktionsfähig zu übergeben.
- Kellerabteile müssen vollständig geräumt sein und vor Rückgabe zumindest gekehrt werden.
- Gartenhütten oder Gerätecontainer, die zur Grundausstattung gehören, müssen ebenfalls geräumt und gesäubert werden.
- Garagenplätze sind ebenso völlig geräumt zu übergeben und etwaige Verschmutzungen zu beseitigen.
- Blumentröge auf Terrassen und Loggien, die zur Grundausstattung gehören, müssen bei Rückgabe der Wohnung an dem dafür vorgesehenen Platz sein. Bepflanzungen müssen der Bepflanzungsordnung (Beiblatt der Hausordnung) entsprechen. Von Ihnen getätigte Bepflanzungen können auch mitgenommen werden, die Pflanzerde muss jedoch im Blumentrog verbleiben.
- Mietergärten müssen in einem gepflegten Zustand übergeben werden. Zusätzliche Bepflanzungen (z.B. Hecken) des Mieters werden von der Vermieterin oder vom Nachmieter nicht abgelöst. Wenn diese Zusatzbepflanzungen von Ihnen am Mietende entfernt bzw. mitgenommen werden, muss jedoch eine ebene Fläche hergestellt werden.

4.9. Bauliche Änderungen:

- Satelliten- und Klimaanlage, die vom Mieter angebracht wurden, müssen bei Rückgabe entfernt werden und Montagelöcher sowie Kabeldurchführungsöffnungen müssen fachgerecht verschlossen sein. Sofern jedoch bereits ein Nachmieter feststeht und mit diesem eine Vereinbarung betreffend der Übernahme getroffen wurde, kann die Antennen- oder Klimaanlage verbleiben.
- Sämtliche Durchbrüche und Kabeldurchführungen von z.B. Alarmanlagen müssen bei Demontage fachgerecht verschlossen werden.
- Für bauliche Veränderungen am Grundriss sowie an Zwischenwänden oder der Sanitärausstattung muss eine entsprechende Genehmigung der Hausverwaltung vorliegen. Diese Genehmigung beinhaltet auch, dass die Vermieterin bei Rückstellung den Rückbau in den ursprünglichen Zustand verlangen kann. Nehmen Sie daher zur Abklärung des eventuell notwendigen Rückbaues rechtzeitig mit Ihrem zuständigen Hausverwalter Kontakt auf.

5. Persönliche Checkliste

Mietvertrag:

- Kündigungsformular oder -schreiben inkl. Kopie eines Lichtbildausweises an die Kundenabteilung schicken.
- Bei Wohnhausanlagen bis Baujahr/Erstbezugsdatum 2000 Termin zur Vorbesichtigung abwarten.
- Die erhaltene Kündigungsbestätigung (Variante A) oder -vereinbarung (Variante B) retournieren.
- Sachverständigen zur Erstellung des Schätzgutachtens beauftragen (nur Variante B).
- Schätzgutachten - innerhalb der vorgegebenen Frist - an die Kundenabteilung senden (nur Variante B).

Sonstige Verträge und Meldungen:

- Strom-, Gas-, Fernwärmelieferverträge bzw. sonstige Bezugsverträge per Mietende kündigen.
- Telefon, Telekabel, Haushaltsversicherung, etc. kündigen bzw. auf die neue Adresse ummelden.
- Zeitungsabonnements und etwaige andere Lieferungen auf die neue Adresse ummelden.
- Nachsendeauftrag bei der Post einrichten.
- Adressenänderung bei Behörden (z.B. KFZ-Zulassung), Banken, Dienstgeber, etc. bekannt geben.

Vorbereitungen zur Wohnungsübergabe:

- Wohnung vollständig von persönlichen Einrichtungen räumen.
(Ausgenommen ablösefähige Investitionen bei Variante B sofern ein Nachmieter vorhanden ist.)
- Kellerabteil / Loggia / Terrasse / Garten / Garagenplatz räumen und reinigen.
- Persönliche Gegenstände aus Allgemeinräumen (z.B. Fahrradraum) entfernen.
- Überprüfen ob die Wohnung den „Richtlinien der Wohnungsübergabe“ entspricht und gegebenenfalls etwaige Mängel beheben.
- Wohnung reinigen, insbesondere die Sanitäreinrichtungen.
- Alle Schlüssel vorbereiten, auch eventuelle Sicherungskarten und Zertifikate bei Sicherheitstüren.
- Termin im Kalender für die Wohnungsübergabe zum Mietende freihalten.
(Ihr Hausverwalter meldet sich wenige Tage davor für eine genaue Terminvereinbarung.)
- Termin mit Ihrem Stromlieferanten für die Zählerablesung bzw. Abschaltung vereinbaren.
(Wenn kein Nachmieter vorhanden ist bzw. keine Selbstablesung mit diesem bei der Übergabe vorgenommen wird.)
- Termin mit der Verrechnungsfirma für Heizung, Warm- und Kaltwasser vereinbaren, sofern eine kostenpflichtige Ablesung und Zwischenabrechnung gewünscht wird.
(Nur bei Wohnungen mit Einzellieferverträgen und eigenen Messeinrichtungen möglich.)

Nach der Wohnungsübergabe:

- Meldung an den Stromlieferanten wenn der Zählerstand bei der Wohnungsübergabe mit dem Nachmieter selbst abgelesen wurde.
- Einziehungs- oder Daueraufträge im Zusammenhang mit der Wohnung bei der Bank kündigen.