



Informationsunterlagen zur Wohnungskündigung

Stand: Juni 2010



□□ Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

A-1010 Wien, Eßlinggasse 8-10, Tel 01/534 77-0, Fax 01/534 77/600, www.gesiba.at, office@gesiba.at, FN 52149s, Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien, DVR: 0043 753, UID ATU 38002503, Bankverbindung: Unicredit Bank Austria AG, IBAN = AT33 1200 0006 0100 7602, BIC = BKAUATWW, Konto-Nr.: 601 007 602 – BLZ 12000

Informationen zur Wohnungskündigung	Seite 3
<ul style="list-style-type: none">- Allgemeines<ul style="list-style-type: none">- Form der Kündigung- Neuvergabe der Wohnung- Wohnungsbesichtigungen- Variante A mit einem Monat Kündigungsfrist- Variante B mit drei Monaten Kündigungsfrist<ul style="list-style-type: none">- Bedingungen für Kündigungsvariante B- Ablösefähige Investitionen bei Variante B	
Informationen zum Schätzgutachten	Seite 5
<ul style="list-style-type: none">- Allgemeines- Übersicht der Sachverständigen	
Informationen zum Mietvertragsende	Seite 6
<ul style="list-style-type: none">- Wohnungsübergabe- Finanzierungsbeitrag- Betriebskostenabrechnung- Strom- und Gasbezug- Heizung und Warmwasser	
Richtlinien zur Wohnungsübergabe	Seite 8
<ul style="list-style-type: none">- Allgemeines- Schlüssel- Boden-, Wand- und Deckenbeläge- Sanitärgegenstände- Heizung- Elektroinstallationen- Fenster und Türen- Sonstiges- Bauliche Änderungen	
Persönliche Checkliste	Seite 11

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.

Allgemein:

Der Mieter muss die Kündigung in schriftlicher Form mitteilen, die Übertragung des Schreibens kann per Post, Fax oder auch als Beilage per Mail erfolgen. Das Kündigungsschreiben muss auf jeden Fall mit der eigenhändigen Unterschrift des Mieters versehen sein, bei zwei Mietern ist die Unterschrift von beiden notwendig (das Formular ist im Kundenbüro und über unsere Homepage erhältlich). Das Mietverhältnis endet jeweils zum Monatsletzten, die Kündigungsfrist beträgt einen Monat oder auch wahlweise drei Monate.

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 unsere Kundenabteilung die Wohnung an einen Nachmieter zuweisen konnte, 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 zu ermöglichen. 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.

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 bei der Kündigung an die Kundenabteilung übermittelt werden.

Die Wohnung wird zum Mietende vom zuständigen Hausverwalter 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 in den letzten zwei Wochen des Mietverhältnisses 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.

Variante B mit drei Monaten Kündigungsfrist:

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

Sofern die betreffende Wohnhausanlage vor 1985 errichtet wurde, muss vor Abschluss der dreimonatigen Kündigungsvereinbarung unbedingt mit Ihrem zuständigen Hausverwalter abgeklärt werden, ob Umbau- bzw. Erneuerungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt werden müssen. Wird z.B. festgestellt, dass die elektrischen Leitungen vor einer Wiedervermietung erneuert werden müssen, kann diese Variante nicht gewählt werden.

Grundvoraussetzung für diese Variante ist, 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, Anschlussdosen sowie Verteilerdosen - zugänglich zu machen.

(Fortsetzung Variante B:)

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.

Die genannte Überprüfung erfolgt in den letzten zwei Wochen des Mietverhältnisses, um auch eine möglichst optimale Zugänglichkeit zu den Installationen zu gewähren.

Ablösepflichtige Investitionen, die über Elektroinstallationen 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. Etwaige Mängelbehebungen aufgrund von Beanstandungen bei der Überprüfung 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 zusätzliche Überprüfungsarbeiten sind für den Mieter 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, Verteilerdosen 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 Verfügungen und Spaltabdeckungen sind in der Pauschale nicht enthalten. Die Kosten in Höhe der genannten Pauschalbeträge werden dem ausscheidenden Mieter vom auszuzahlenden Finanzierungsbeitrag in Abzug gebracht.

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“.

Der Umfang der für den Nachmieter ablösepflichtigen Investitionen ist durch die Vermieterin vorgegeben. Ausschließlich nachstehende Investitionen sind für den Nachmieter ablösepflichtig:

- Vollflächige Parkett- und Laminatböden (sofern sie keine Grundausstattung sind und eine Genehmigung der Hausverwaltung vorliegt)
- Einbauküche mit Geräten, jedoch keine Sitzmöbel, Esstische, Raumteiler, etc.
- Schrankraumeinrichtungen (z.B. Regale, Garderobenstangen)
- Einbauschränke und eingebaute Garderobenwände im Vorraum
- Sicherheitstüre mit Zertifikat und Schlüssel-Sicherungskarte
- Handwaschbecken im WC (sofern es keine Grundausstattung war)
- Waschtischverbauten, sofern Waschtisch u. Möbel eine untrennbare Einheit sind.
- Karniesen, Jalousien, Markisen, Rollos (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)

Sollte bis zum Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist kein Nachmieter feststehen, muss der Mieter die Wohnung leer und geräumt an die Hausverwaltung übergeben bzw. hat der Mieter die Möglichkeit, die Kündigungsfrist monatsweise zu verlängern.

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 gegenüber zu stellen. 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.

Für zusätzliche Informationen steht Ihnen unsere Kundenabteilung für Wiedervermietung selbstverständlich gerne zur Verfügung (Tel. 01 / 534 77 / 400, email: kaw@gesiba.at).

Informationen zum Schätzgutachten:



Wenn Sie sich für eine dreimonatige Kündigungsfrist (Variante B) entschieden haben und diesbezüglich keine Einwände seitens der Hausverwaltung bestehen, haben Sie die Möglichkeit, bestimmte Investitionen vom Nachmieter ablösen zu lassen. Die Bezahlung dieser Investitionsablöse 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. 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 maximal drei Monate alt sein.

Ausschließlich die von der Vermieterin vorgegebenen Investitionen gelten für den Nachmieter als ablösepflichtig, 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.

Ebenso können wir ausschließlich nur Gutachten von Sachverständigen für das Fachgebiet Altwaren und Gebrauchsgegenstände anerkennen.

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.

Zur besseren Übersichtlichkeit sind nachstehend nur Sachverständige aus dem Bundesland Wien angeführt, die Reihung ist alphabetisch erfolgt. Weitere Sachverständige finden Sie auf der Homepage des Hauptverbandes (www.gerichts-sv.at)

Ecker Wolfgang	07., Schottelfeldgasse	Tel.: 01/595 48 01 oder 0664/301 28 32
Hallwirth KR Herbert	12., Ratschkygasse 18	Tel.: 01/813 25 92 oder 0676/385 96 61
Karner Andreas	21., Koschiergasse 11	Tel.: 0664/356 44 68
Kolacek Alfred	11., Lindenbauergasse 80	Tel.: 01/408 26 29 oder 0699/1090 01 00
Lipp Ullrich Walter	04., Prinz-Eugen-Str. 30	Tel.: 01/504 27 60 oder 0664/ 233 14 00
Ohneiser Gerald	12., Meidlinger Hauptstr. 11	Tel.: 0699/17 30 2000
Palaschke Martin	13., Friedenshöhegasse 5	Tel.: 0680/121 89 50
Siegl Wolf-Maria	15., Felberstraße 36-38	Tel.: 01/ 985 81 98
Stampfl Peter	03., Landstraßer Hauptstr. 67	Tel.: 01/714 79 40 oder 0699/1180 87 65
Stein Christof	06., Theobaldgasse 20	Tel.: 0664/453 99 33
Zidek Günter	22., Industriestraße 4	Tel.: 01/202 70 76 oder 0664/382 59 15

Quelle: Homepage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
Änderung und Irrtum vorbehalten.

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 unmittelbar vor Ort eine Kopie des Protokolls.

Der genaue Übergabetermin wird Ihnen schriftlich - spätestens 14 Tage vor Mietende – von Ihrem zuständigen Hausverwalter 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.

Finanzierungsbeitrag:

Die Auszahlung des Finanzierungsbeitrages erfolgt gemäß WGG § 17 innerhalb von acht Wochen nach dem Mietvertragsende; diesbezüglich erhalten Sie 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 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.

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.
- Eigenmittlersatzkredit (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. Verzugszinsen, Rückstände aus der Vergütung des Mietvertrages, 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.

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.

Strom- und Gasbezug:

Der Vertrag für den Strom- oder 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 Ablesungstermin (kostenpflichtig) mit dem zuständigen Energielieferanten zu vereinbaren.

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.

Heizung, Warmwasser und gegebenenf. Kaltwasser – bei direkten Einzellieferverträgen des Mieters:

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.

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.

Bei geförderten Wohnungen 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 acht Wochen nach Mietende 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.

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 auszuzahlenden 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.

1. Allgemein:

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

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.

3. Boden-, Wand- und Deckenbeläge:

- Bodenbeläge müssen vollflächig verlegt sein, ebenso müssen die dazugehörigen Sesselleisten vollständig vorhanden sein.
- Der Bodenbelag muss sich in einem brauchbaren und gereinigten Zustand befinden. Unvollständige oder beschädigte Bodenbeläge sowie übergebürlich verschmutzte Teppichböden sind zu ersetzen.
- Für vom Mieter nachträglich verlegte Hartböden (Parkett-, Laminat- 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).
- Boden- und Wandbeläge auf Loggien und Terrassen (z.B. Rasenteppich) 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. 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.

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.

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 funktionstüchtig 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.

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 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 funktionstüchtig ist, andernfalls ist er zu entfernen und die Montagespuren sind fachgerecht zu beseitigen.

8. Sonstiges:

- Standherd und Spülbecken sind mittlerweile nicht mehr Grundausstattung und sind daher vom Mieter zu entfernen.
- Abluftventilatoren müssen funktionsfähig und vorhandene Filter 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.

9. Bauliche Änderungen:

- Satellitenanlagen, 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 Antennenanlage verbleiben.
- Sämtliche Durchbrüche und Kabeldurchführungen von z.B. Alarmanlagen oder Klimageräten 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 mit Ihrem zuständigen Hausverwalter Kontakt auf.

Wir hoffen, Ihnen mit obigen 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 gegeben zu haben. Diese Informationen sollen Ihnen die Möglichkeit geben, die Wohnung bereits vor Übergabe in einen entsprechend vertragskonformen Zustand zu bringen. Somit können auch in Ihrem Interesse eine reibungslose Übergabe ermöglicht und Abzüge vom Finanzierungsbeitrag aufgrund erforderlicher Mängelbehebungen vermieden werden.

Abschließend kann man als „goldene Regel“ sehen, dass die Wohnung bei Rückgabe den Zustand aufweisen sollte, den Sie sich auch als nachfolgender Mieter bei Bezug einer Wohnung erwarten würden.

Für eventuelle Fragen hinsichtlich des für die Rückgabe erforderlichen Wohnungszustandes, die Ihnen durch diese Information nicht beantwortet wurden, steht Ihnen selbstverständlich Ihr(e) zuständige(r) Hausverwalter(in) gerne zur Verfügung (Tel. 01 / 534 77 / 100).

Persönliche Checkliste:

Mietvertrag:

- Kündigungsschreiben oder Kündigungsformular an die Kundenabteilung schicken.
- 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.

Wir empfehlen Ihnen den Leitfaden des Bürgerdienstes Wien (MA 55), der Ihnen eine ideale Orientierungshilfe bietet um im Trubel des Umzuges nicht wichtige Schritte zu vergessen. Darüber hinaus bietet Ihnen der Leitfaden des Bürgerdienstes Wien direkte Ansprechpartner, Links und auch Online-Formulare vieler Ihrer Vertragspartner. Den Leitfaden finden Sie unter www.wien.gv.at/buergerdienst.

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.