

Mein

GE MEIN DEBAU



Wohnungsweitergabe und Direktvergabe

**STADT WIEN
WIENER
WOHNEN** 

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Liebenswert lebenswert miteinander wohnen.

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,



Wien ist einzigartig – auch im Bereich des Wohnens. In kaum einer anderen Metropole auf der Welt leben und wohnen die Menschen so gerne wie in unserer Stadt. Das belegen nicht nur internationale Studien, sondern bestätigen vor allem die Wienerinnen und Wiener selbst. Als Wiener Wohnbaustadtrat ist es mein Ziel, diese hohe Wohnzufriedenheit weiter auszubauen. Ganz besonders liegen mir dabei die Mieterinnen und Mieter der Gemeindebauten am Herzen. Bei Wiener Wohnen werden deshalb laufend Verbesserungen vorgenommen. Neben der Stärkung der Mieterbeiräte und einer rascheren Abwicklung des Beschwerdemanagements wird auch das Serviceangebot bei Wiener Wohnen ständig optimiert. Die vorliegende Broschüre soll Sie bei der Weitergabe Ihrer Wohnung an Verwandte und bei der Direktvergabe unterstützen. Alle wichtigen Informationen, die Ihnen dabei nützlich sein könnten, sind darin zusammengefasst.

Dr. Michael Ludwig
Wiener Wohnbaustadtrat

Impressum: Herausgeber: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien; Gestaltung: mediadesign, Bachgasse 1, 3730 Burgschleinitz; Fotos: Wiener Wohnen, Dieter Steinbach, W. Schaub-Walzer; gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“

ET 2016/03 (frühere Versionen nicht mehr gültig)

Mein Überblick zur Wohnungsweitergabe.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Weitergabe an nahe Familienangehörige	4
Gesetzliche Mietrechtsfortsetzung	4
Erweiterte Wohnungsweitergabe	5
Mietrechte für LebensgefährtInnen	8
Neue Mietverhältnisse	8
Weitergabe an Ex-LebensgefährtInnen	9
Ableben der alleinigen Mieterin/ des alleinigen Mieters	10
Mietrechtsübertragung an sonstige Familienangehörige	11
Mietzinshöhe	13
Erforderliche Befunde, Kostenersätze	14
Einreichung	20
Direktvergabe (Wohnungsweitergabe mit Privatablöse)	20
Voraussetzungen und Erfordernisse	21
Ablösegegenstände und Ablösehöhe	23
Einreichung der Direktvergabe	26
Wohnungsbesichtigung	26
Inserat im „Wohnungsanzeiger“	27
Kontaktaufnahme mit InteressentInnen und Mietvertragsabschluss	29
Direktvergabe – wichtige Hinweise	31
Servicestellen	32
Direktvergabe – Einigungserklärung	35
Wiener Wohnen ist für mich da	36

Wohnungswertergabe an meine Familie.

Wohnungswertergabe an nahe Familienangehörige

Gesetzliche Mietrechtsfortsetzung

Schon das Mietrechtsgesetz (MRG) bietet Ihnen – als Hauptmieterin/Hauptmieter – die Möglichkeit, Ihre Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen weiterzugeben.

Mietrechtsfortsetzung zu Lebzeiten durch nahe Angehörige (§ 12 MRG – Abtretung des Mietrechts)

Eintrittsberechtigte Personen:

- ▶ Ehegattin bzw. Ehegatte,
- ▶ Verwandte in gerader Linie,
- ▶ Adoptivkinder,
- ▶ Geschwister,

jedoch **nicht Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten!**

Gesetzliche Voraussetzungen

(für die zukünftige Mieterin/den zukünftigen Mieter)

- ▶ Mehrjähriger gemeinsamer Haushalt mit der Hauptmieterin/dem Hauptmieter (Geschwister: 5 Jahre, alle anderen: 2 Jahre) oder gleichzeitiger Bezug der Wohnung mit der Hauptmieterin/dem Hauptmieter,
- ▶ dringendes Wohnbedürfnis und
- ▶ Verlassen der Wohnung durch die bisherige Mieterin/den bisherigen Mieter.

Mietrechte im Todesfall (§ 14 MRG)

Im Todesfall der Hauptmieterin/des Hauptmieters setzen die im gemeinsamen Haushalt wohnenden eintrittsberechtigten Personen (Ehegattin/Ehegatte, Kinder etc.) das Mietrecht fort.

Eintrittsberechtigte Personen

- ▶ Ehegattin bzw. Ehegatte,
- ▶ Verwandte in gerader Linie,
- ▶ Adoptivkinder,
- ▶ Geschwister und
- ▶ Lebensgefährtin bzw. Lebensgefährte.

Gesetzliche Voraussetzungen

(für die zukünftige Mieterin/den zukünftigen Mieter)

- ▶ Gemeinsamer (bei Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten: mindestens 3-jähriger) Haushalt (sonst ohne Mindestdauer) oder gleichzeitiger Bezug der Wohnung mit der Hauptmieterin/dem Hauptmieter **und**
- ▶ dringendes Wohnbedürfnis.

Wohnungsbesichtigungstermin

Bei der Fortsetzung des Mietrechts durch Eltern, Großeltern, **volljährige** Kinder, **volljährige** Enkelkinder, Adoptivkinder oder Geschwister muss nach vorheriger Terminvereinbarung eine Besichtigung durch eine Mitarbeiterin/einen Mitarbeiter von Wiener Wohnen, unter anderem zur Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung, erfolgen.

Erweiterte Wohnungsweitergabe („erweiterte Mietrechtsfortsetzung“)

Wiener Wohnen ermöglicht auch **ohne Vorliegen eines „gemeinsamen Haushaltes“** die Weitergabe des Mietrechts **innerhalb der Familie**. Dies gilt auch **im Todesfall** der Hauptmieterin/des Hauptmieters.

Auf die Gewährung der erweiterten Wohnungsweitergabe besteht aber ausdrücklich kein Rechtsanspruch!

Voraussetzungen für eine Weitergabe.

Wiener Wohnen behält sich daher vor, die erweiterte Weitergabe abzulehnen. Beispielsweise wenn ein Abbruch oder eine Sanierung der gegenständlichen Wohnhausanlage, verbunden mit Absiedlungen, geplant ist. Ebenso wenn mietrechtliche Bedenken aus der Sicht von Wiener Wohnen (Mietzinsrückstand, Kündigungs- oder Räumungsverfahren etc.) bestehen.

Personenkreis

- ▶ Ehegattin bzw. Ehegatte,
- ▶ Kinder,
- ▶ Enkelkinder,
- ▶ Eltern,
- ▶ Großeltern,
- ▶ Adoptivkinder,
- ▶ Geschwister,
- ▶ Stief(enkel)- und Pflege(enkel)kinder,
- ▶ Stief- und Pflegegeschwister,
- ▶ Stief- und Pflegeeltern.

Voraussetzungen

(für die zukünftige Mieterin/den zukünftigen Mieter)

- ▶ Vollendung des 17. Lebensjahres,
- ▶ Hauptwohnsitz seit mindestens 2 Jahren in Wien,
- ▶ Aufgabe der bisherigen Wohnung und Verlegung des Hauptwohnsitzes in die Gemeindewohnung und
- ▶ tatsächlicher Auszug der bisherigen Mieterin/des bisherigen Mieters aus der Wohnung bis zum Datum der Übergabe.

Das beachte ich bei der Weitergabe.

Wohnungserfordernisse

Strom- und vorhandene Gasleitungen in der Wohnung müssen betriebssicher sein. Dies ist durch einen Befund zu bestätigen. In Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten ist der Nachweis über das Funktionieren des Luftverbundes zu erbringen.

Erforderliche Unterlagen

- ▶ **Urkunden, die das Verwandtschaftsverhältnis zur bisherigen Mieterin/zum bisherigen Mieter belegen** (z.B. Geburtsurkunde, Heiratsurkunde, Taufschein usw.).
- ▶ Zum Zeitpunkt der Bewilligung ist der **Nachweis, dass die neue Mieterin/der neue Mieter eine eventuelle Vorwohnung aufgegeben hat** (Bestätigung der Hausverwaltung, gerichtliche Aufkündigung, Grundbuchsauszug), zu erbringen.
- ▶ Welche Befunde erforderlich sind, entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Erforderliche Befunde, Kostenersätze“ auf den Seiten 14 bis 19.

Wohnungsbesichtigungstermin

Bei der erweiterten Weitergabe der Wohnung muss die Wohnung nach vorheriger Terminvereinbarung durch eine Mitarbeiterin/einen Mitarbeiter von Wiener Wohnen, unter anderem zur Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung, besichtigt werden.

Meine Wohnung, meine Lebensgemeinschaft.

Wohnungsweitergabe an nahe Familienangehörige vorzeitig festlegen

Sie können jetzt bereits festlegen, wer von Ihren nahen Angehörigen (siehe Liste des Personenkreises Seite 6) im Rahmen der erweiterten Wohnungsweitergabe Ihre Gemeindewohnung **im Falle Ihres Ablebens** übernehmen soll. Für diese Festlegung haben Sie **zwei Möglichkeiten**:

Sie legen die Wohnungsweitergabe in Ihrem Testament fest **oder** Sie geben Ihren Weitergabewunsch Wiener Wohnen schriftlich bekannt. Beachten Sie bitte, dass gesetzlich eintrittsberechtigte Personen Vorrang haben (siehe Seite 4).

Mietrechte für LebensgefährtInnen

Neue Mietverhältnisse für LebensgefährtInnen

Bei neuen Mietverhältnissen schließt Wiener Wohnen **mit beiden PartnerInnen einen Mietvertrag** ab. Bei Lebensgemeinschaften ist **bei Mietvertragsunterzeichnung eine Zusatzvereinbarung** zu unterschreiben, dass im Falle der Auflösung der Lebensgemeinschaft jene Partnerin/jener Partner die Gemeindewohnung behält, welche/welcher für gemeinsame Kinder das Sorgerecht hat. Wenn keine gemeinsamen Kinder vorhanden sind oder beide PartnerInnen das Sorgerecht für die Kinder erhalten, ist eine Einigung zwischen den Lebensgefährt-

Innen notwendig. Wiener Wohnen stimmt einem **Austritt** aus dem gemeinsamen Mietverhältnis **frühestens nach zwei Jahren** zu. **Nach Austritt ist für drei Jahre keine Ausstellung eines Wiener Wohn-Tickets für eine Gemeindewohnung möglich.**

Wohnungsweitergabe an die ehemalige Lebensgefährtin/den ehemaligen Lebensgefährten

Voraussetzungen

Für die Genehmigung der Wohnungsweitergabe an die ehemalige Lebensgefährtin/den ehemaligen Lebensgefährten ist ein **Nachweis** nötig.

- ▶ Neben der **Erfüllung der Erfordernisse**, dass die **ehemalige Lebensgefährtin/der ehemalige Lebensgefährte** zum Einreichungszeitpunkt bereits **wenigstens die letzten zwei Jahre in Wien hauptgemeldet** ist und die im §11 WWFSG 1989 festgesetzten Einkommensgrenzen unterschreitet, **muss noch mindestens eines** der drei folgenden **Kriterien** erfüllt sein:
 - ▶ **Gemeinsames Kind**,
 - ▶ die Lebensgefährtin/der Lebensgefährte ist in früherer Wohnungszuweisung bzw. im Mietvertrag als Mitziehende/Mitziehender erwähnt.
 - ▶ **Bestehen eines mindestens 2-jährigen gemeinsamen Haushaltes** (Hauptmeldung) zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Wohnungsweitergabe.

Meine Wohnung, meine Lebensgemeinschaft.

Zulässige Wohnungsgröße

- ▶ Ein Wohnraum pro anrechenbarer Person plus zusätzlich ein weiterer Wohnraum.

Wohnungserfordernisse

- ▶ Strom- und vorhandene Gasleitungen in der Wohnung müssen betriebssicher sein. Dies ist durch einen Befund zu bestätigen. In Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten ist der Nachweis über das Funktionieren des Luftverbundes zu erbringen.
- ▶ Welche Befunde erforderlich sind, entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Erforderliche Befunde, Kostenersätze“ auf den Seiten 14 bis 19.

Wohnungsbesichtigungstermin

Bei der Übertragung des Mietrechts muss nach vorheriger Terminvereinbarung eine Besichtigung der Wohnung durch eine Mitarbeiterin/einen Mitarbeiter von Wiener Wohnen, unter anderem zur Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung, erfolgen.

Ableben der alleinigen Mieterin/ des alleinigen Mieters

Siehe Mietrechte im Todesfall (Seite 4 bis 5).

Mietrechtseintritt geschlechtsunabhängig

Der Eintritt in die Mietrechte ist geschlechtsunabhängig. Er gilt sowohl bei **verschiedengeschlechtlichen als auch bei gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften.**

Mietrechtsübertragung an sonstige Angehörige.

Mietrechtsübertragung an sonstige Familienangehörige

Alle anderen als die unter „Wohnungsweitergabe an nahe Familienangehörige“ angegebenen Familienangehörigen dürfen die Gemeinwohnung bedingt ebenfalls übernehmen.

Personenkreis

- ▶ (Groß-)Tante, (Groß-)Onkel,
- ▶ (Groß-)Nichte, (Groß-)Neffe,
- ▶ (Groß-)Cousine, (Groß-)Cousin,
- ▶ Schwiegereltern,
- ▶ Schwägerin/Schwager,
- ▶ Verwandte bis zum gemeinsamen Urgroßelternteil.

Voraussetzung

(für zukünftige Mieterinnen und zukünftige Mieter)

- ▶ **Besitz eines gültigen Vormerkscheines / Wiener Wohn-Tickets von Wiener Wohnen!**

Zulässige Wohnungsgröße

- ▶ **Ein Wohnraum pro anrechenbarer Person plus zusätzlich ein weiterer Wohnraum.**

Wohnungserfordernisse

Strom- und vorhandene Gasleitungen in der Wohnung müssen betriebssicher sein. Dies ist durch einen Befund zu bestätigen.

In Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten ist der Nachweis über das Funktionieren des Luftverbundes zu erbringen.

Mietrechtsübertragung an sonstige Angehörige.

Erforderliche Unterlagen

- ▶ Urkunden, die das Verwandtschaftsverhältnis belegen (z.B. Geburtsurkunde, Heiratsurkunde, Taufschein usw.).
- ▶ Welche Befunde erforderlich sind, entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Erforderliche Befunde, Kostenersätze“ auf den Seiten 14 bis 19.

Wohnungsbesichtigungstermin

Bei der Übertragung des Mietrechts muss nach vorheriger Terminvereinbarung eine Besichtigung der Wohnung durch eine Mitarbeiterin/einen Mitarbeiter von Wiener Wohnen, unter anderem zur Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung, erfolgen.



Mein Mietzins bei der Weitergabe.

Mietzinshöhe

- ▶ Bei der Weitergabe der Wohnung an EhegattInnen, **minderjährige** Kinder oder **minderjährige** Enkel- und Adoptivkinder sowie bei einer **Mietrechtsfortsetzung von LebensgefährtenInnen im Todesfall der bisherigen Hauptmieterin/des bisherigen Hauptmieters** bleibt der **Hauptmietzins prinzipiell unverändert**.
- ▶ Bei **minderjährigen** Kindern wird allerdings der Mietzins **mit Erreichen der Volljährigkeit auf die der Ausstattung der Wohnung entsprechende Zinshöhe** (nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes) **angehoben**.
- ▶ Bei der Weitergabe der Wohnung an Eltern, Großeltern, **volljährige** Kinder, **volljährige** Enkel-, Adoptiv-, Stief- und Pflegekinder sowie Geschwister, Stief- und Pflegegeschwister, Lebensgefährtinnen/Lebensgefährten und bei der Mietrechtsübertragung an sonstige Familienangehörige kann der Mietzins angehoben werden. Anlass ist die Übernahme der Mietrechte. Die Anhebung erfolgt nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes entsprechend der Ausstattungskategorie der Wohnung.

Meine elektrische Anlage: Befunde, Kostenersätze.

Erforderliche Befunde, Kostenersätze

Wichtige Hinweise

- ▶ Gilt nicht bei gesetzlichem Eintritt gemäß § 12 und § 14 MRG (siehe Seite 4)!
- ▶ Sämtliche Refundierungen (Befunde, Instandsetzungsarbeiten an elektrischen Anlagen) erfolgen erst **nach Abschluss des Mietvertrages** mit der Nachmieterin/dem Nachmieter bzw. nach Aushändigung der Bestätigung über den Mietvertrageseintritt an die Nachmieterin/den Nachmieter.

1) Positiver Gasbefund

- ▶ Voraussetzung für die gewünschte erweiterte Wohnungsweitergabe bzw. Mietrechtsübertragung ist Ihre Zustimmung zur Überprüfung der Gasanlage in Ihrer Wohnung durch das von Wiener Wohnen beauftragte Prüforgang, **WIENER NETZE (Tel.: 01/401 280-4532)**. Dies wird im Zuge Ihrer Beantragung der Wohnungsweitergabe schriftlich mit Ihnen vereinbart. Im Falle einer Verlassenschaft hat die Zustimmung die erbserklärte Erbin/der erbserklärte Erbe zu erteilen. Wenn schon eine Einantwortungsurkunde vorliegt, gibt die eingetragene Erbin/der eingetragene Erbe die Zustimmung.
- ▶ Für den Zeitraum der Prüfung wird zwischen Ihnen und Wiener Wohnen eine passende Kalenderwoche vereinbart. Die Beauftragung von WIENER NETZE erfolgt durch Wiener Wohnen. Der Zeitpunkt der Prüfung wird danach zwischen Ihnen und WIENER NETZE einvernehmlich festgelegt.

2) Positiver Überprüfungsbefund für Gasverbrauchsgeräte mit mehr als 15 kW gemäß dem Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz

(Befund nicht älter als 5 Jahre)

- ▶ Nach dem Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz müssen Gasverbrauchsgeräte mit mehr als 15 kW und weniger als 26 kW (z.B. Gaskombitherme, 10-Liter-Durchlauferhitzer) regelmäßig überprüft werden (gesetzliche Prüfplakette). Diese Überprüfung ist auch während eines bestehenden Mietverhältnisses alle 5 Jahre von Ihnen zu veranlassen.
- ▶ Für diesen Befund erhalten Sie von Wiener Wohnen **keinen Kostenersatz**.

3) Positiver Elektrobefund

3a) Überprüfung der elektrischen Anlage

- ▶ Voraussetzung für die gewünschte erweiterte Wohnungsweitergabe bzw. Mietrechtsübertragung ist Ihre Zustimmung zur **Überprüfung** der elektrischen Anlage **in Ihrer Wohnung** durch das von Wiener Wohnen beauftragte Prüfforgan, **Firma „EBE Elektrotechnik GmbH“** (1230 Wien, Breitenfurter Straße 274, Tel. 869 36 36). Dies wird im Zuge Ihrer Beantragung der Wohnungsweitergabe schriftlich mit Ihnen vereinbart. Im Falle einer **Verlassenschaft** hat die Zustimmung die erbserklärte Erbin/der erbserklärte Erbe zu erteilen. Wenn schon eine Einantwortungsurkunde vorliegt, gibt die eingetragene Erbin/der eingetragene Erbe die Zustimmung.

Meine elektrische Anlage: Befunde, Kostenersätze.

- ▶ Für den Zeitraum der Prüfung wird zwischen Ihnen und Wiener Wohnen eine passende Kalenderwoche vereinbart. Die Beauftragung der Firma „EBE Elektrotechnik GmbH“ erfolgt durch Wiener Wohnen. Der Zeitpunkt der Prüfung (Halbtag) wird danach zwischen Ihnen und der „EBE Elektrotechnik GmbH“ einvernehmlich festgelegt.
- ▶ **Die Kosten** für diese Überprüfung werden direkt zwischen der „EBE Elektrotechnik GmbH“ und Wiener Wohnen verrechnet.

Kosten bei Rücktritt

Sollten Sie von der **geplanten Wohnungsweitergabe zurücktreten**, müssen Sie die Aufwendungen der Firma „EBE Elektrotechnik GmbH“ übernehmen.

3b) Allfällig erforderliche Brauchbarmachung der elektrischen Anlage

- ▶ **Auf Grund eines negativen Zustandsbefundes** ist die Brauchbarmachung der elektrischen Anlage erforderlich.
- ▶ **Die Brauchbarmachung müssen Sie in Auftrag geben und auf Ihre Kosten durchführen lassen.**

Kosten bei Zusatzwünschen

Eine gewünschte Erweiterung oder Verbesserung der E-Anlage ist gesondert von der Auftraggeberin/vom Auftraggeber zu bezahlen und wird nicht von Wiener Wohnen übernommen. Die maximalen, von Wiener Wohnen refundierbaren, Kosten, die zur Brauchbarmachung der bestehenden

E-Anlage gemäß Prüfbefund der Firma „EBE Elektrotechnik GmbH“ erforderlich sind, werden aufgrund des Kostenvoranschlages, der von der Mieterin bzw. dem Mieter vor Beginn der Arbeiten von der konzessionierten Firma ihrer bzw. seiner Wahl vorzulegen ist, festgelegt.

- ▶ Eine **nochmalige Überprüfung durch die „EBE Elektrotechnik GmbH“** ist erforderlich (es gilt der gleiche Ablauf wie bei der Erstprüfung, d.h. die **Bestellung erfolgt durch Wiener Wohnen**).
- ▶ Falls nun der von der Firma „EBE Elektrotechnik GmbH“ ausgestellte **Befund erneut negativ** ist, müssen Sie die von Ihnen beauftragte **Elektrofirma** auch **mit der entsprechenden Mängelbehebung beauftragen**.
- ▶ Der **Kostenersatz** für eine allfällige Instandsetzung der elektrischen Anlage erfolgt jedenfalls **nur maximal** in der Höhe der **im Kostenvoranschlag** genannten Gesamtsumme abzüglich der Kosten für die Beauftragung des Kostenvoranschlages und abzüglich der Kosten für (eine) eventuell weitere negative Befundung(en).
- ▶ Der beschriebene **Vorgang** wiederholt sich erforderlichenfalls **bis zur Ausstellung eines positiven Befundes**.
- ▶ **Nur mit Vorlage eines positiven Befundes** kann Ihr Ansuchen weiterbehandelt werden.

Kostenersatzanweisung, Stornierung

- ▶ Der **Kostenersatz** kann Ihnen nach Vorlage der Originalrechnung und Zahlungs-

Meine elektrische Anlage: Befunde, Kostenersätze.

bestätigung durch Wiener Wohnen nach Abschluss des Mietvertrages bzw. Eintritt in den Mietvertrag angewiesen werden.

- ▶ Zu berücksichtigende **Rechnungen** müssen auf „**Wiener Wohnen** z.H. der Mieterin/des Mieters, Frau/Herrn...“ (zu Ihren Händen) ausgestellt sein. Nur dann kann die Umsatzsteuer rückerstattet werden. Der **Vermerk** „Dient zur Vorlage bei Wiener Wohnen“ ist **nicht ausreichend!**
- ▶ Sollten Sie **nach erfolgter Brauchbarmachung der Elektroanlage** von der angesuchten Wohnungsweitergabe **Abstand nehmen**, ist die Kostenrückerersatzleistung durch Wiener Wohnen verwirkt und Sie müssen **die gesamten Kosten** aller Prüfungen und für die etwaige Beauftragung des Kostenvorschlages innerhalb einer einmonatigen Frist übernehmen.
- ▶ **Weitere Auskünfte** erhalten Sie zum Ortstarif unter der **Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75**.

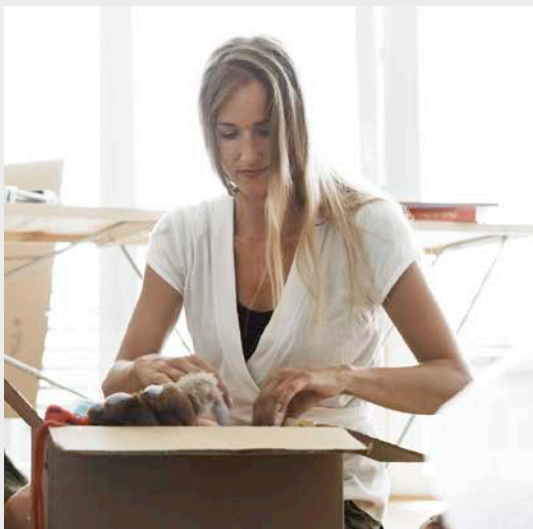
4) Positiver Überprüfungsbefund für den Nachweis der Verbrennungsluftzuführung in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten mittels Luftzahlmessung

(Befund nicht älter als 3 Monate)

- ▶ Zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Risiken in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten (das sind solche, die in einen Rauchfang münden, wie z.B. Gastherme, Gaskonvektor, Durchlauferhitzer, Ölofen, Holzofen etc.) ist die ausreichende Zuluftführung durch eine Luftzahlmessung

gemäß ÖVGW RL G10 nachzuweisen. Gegebenenfalls ist auch eine Befundung des Fanges notwendig.

- ▶ Die Kosten für den positiven Befund übernimmt Wiener Wohnen. (Diesen Befund beauftragen Sie bitte beim zuständigen Rauchfangkehrer. Die bezahlte Rechnung für den positiven Nachweis der Verbrennungsluftzuführung bzw. Befundung des Fanges ist **Wiener Wohnen zwecks Kostenersatz vorzulegen.**) Die Kontaktdaten des zuständigen Rauchfangkehrers können Sie unter der ab Seite 32 angeführten Telefonnummer erfragen (siehe Servicestellen ab Seite 32: „Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft der Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft“).



So reiche ich die Weitergabe ein.

Einreichung

Bitte setzen Sie sich mit Wiener Wohnen unter der Service-Nummer 05 75 75 75 (zum Ortstarif) in Verbindung und vereinbaren Sie einen Termin für die Antragstellung. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten Sie gerne und informieren Sie über die im konkreten Fall erforderlichen Unterlagen bzw. Befunde.

Direktvergabe

(Wohnungsweitergabe mit Privatablöse)

Möchten Sie aus Ihrer Gemeindewohnung ausziehen, haben Sie die Möglichkeit, Ihre Nachfolgerin/Ihren Nachfolger direkt auszuwählen. Ihre Wohnungsnachfolgerin/Ihr Wohnungsnachfolger muss nicht mit Ihnen verwandt, aber eine Interessentin/



Meine Wohnung, meine NachfolgerIn.

ein Interessent **mit einem gültigen Vormerkschein/ Wiener Wohn-Ticket** von Wiener Wohnen sein. Ebenso müssen die Personenanzahl und das Einreichdatum den im Wohnungsanzeiger für die bewerbungsgegenständliche Wohnung angegebenen Kriterien entsprechen.

Die Direktvergabe ist **auch im Falle einer Verlassenschaft durch die Erbin/den Erben** (Einantwortungsurkunde) möglich. Handelt es sich um eine Wohnung mit Erleichterungen für RollstuhlfahrerInnen, ist die Direktvergabe nur an InteressentInnen mit Vormerkgrund „RollstuhlfahrerIn“ möglich.

Für die Direktvergabe Ihrer Wohnung ist jedoch einiges zu berücksichtigen:

Voraussetzungen und Wohnungserfordernisse

- ▶ In der Wohnung dürfen **keine Instandsetzungsarbeiten** notwendig sein (also keine Schäden, z.B. am Fußboden, vorliegen).
- ▶ Die **Betriebssicherheit und Funktionstüchtigkeit** sämtlicher Strom- und Gasleitungen sowie -geräte (wie z.B. Herd, Durchlauferhitzer, Thermen, Kombithermen, Speicher, Konvektoren) in Ihrer Wohnung muss gewährleistet sein. Diese beiden Befunde (E-Befund und gegebenenfalls Gasbefund) werden nach Aufnahme Ihres Direktvergabewunsches direkt durch Wiener Wohnen beauftragt. In Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten muss der Nachweis der Verbrennungsluftzuführung sichergestellt sein. Dies ist durch einen Befund zu bestätigen. Diesen Befund beauftragen Sie bitte bei Ihrem zuständigen Rauchfangkehrer. Die bezahlte Rechnung für den positiven Nachweis der Verbrennungsluftzufüh-

Meine Wohnung, meine NachfolgerIn.

rung bzw. Befundung des Fanges ist Wiener Wohnen zwecks Kostenersatz vorzulegen. Nach dem Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz müssen Gasverbrauchsgeräte mit mehr als 15 kW und weniger als 26 kW (z.B. Gaskombitherme, 10-Liter-Durchlauferhitzer) regelmäßig überprüft werden (gesetzliche Prüfplakette – diese Überprüfung ist auch während eines bestehenden Mietverhältnisses alle 5 Jahre von Ihnen zu veranlassen).

- ▶ Ihr **Einverständnis zur Überprüfung** der elektrischen Anlage sowie der Gasanlage bzw. -leitungen durch das jeweilige Prüforga von Wiener Wohnen muss vorliegen. Im Falle einer negativen Befundung wird bei einer Direktvergabe die Brauchbarmachung der Elektroanlage direkt durch Wiener Wohnen beauftragt.
- ▶ Es dürfen **keine mietrechtlichen Hindernisse** bestehen (z.B. Mietzinsrückstand, Kündigungs- oder Räumungsverfahren).
- ▶ Bestehende Loggiaverbauten können nicht verbleiben und sind zu entfernen – ausgenommen bauseitige Errichtung. Um die weitere Vorgangsweise zu klären, geben Sie daher bereits bei der Terminvereinbarung zur Aufnahme der Direktvergabe das Vorhandensein eines Loggiaverbaus bekannt.
- ▶ Ist **eine umfassende Sanierung** (in Ausnahmefällen auch Neuerrichtung) der betreffenden Wohnhausanlage, bei der abgesiedelt werden muss, vorgesehen, so ist eine **Weitergabe der Wohnung nicht möglich** (Informationen erhalten Sie unter der Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75).

Ablösegegenstände und Ablösehöhe

Fest eingebaute Einrichtungsgegenstände wie Küche oder Einbauschränke dürfen Sie der nächsten Mieterin/dem nächsten Mieter gegen eine gerechtfertigte Ablösesumme überlassen.

Ablösefähig sind:

- ▶ Einbauküchen,
- ▶ sonstige fix eingebaute Einrichtungsgegenstände (wie Schrank-, Garderobenzwände),
- ▶ Karniesen und Jalousien sowie
- ▶ Parkettböden (sofern sie nicht bereits zur Grundausstattung gehört haben!).

Die **Höhe der Ablöse** für diese Gegenstände darf **in Summe EUR 5.000,-** nicht überschreiten!

Ablöse für Verbesserungen nach § 10 des Mietrechtsgesetzes (MRG):

Wenn Sie in Ihrer Wohnung auch Investitionen für Verbesserungen nach § 10 des Mietrechtsgesetzes durchgeführt oder Sie Ihrer Vormieterin/Ihrem Vermieter nach dem 28. 02. 1997 solche Investitionen abgelöst haben, können Sie dafür ebenfalls eine Ablöse geltend machen. Eine Ablöse gibt es z.B.

- ▶ für die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Wärmeversorgungs-, elektrischen oder sanitären Anlagen (in normaler, den Erfordernissen der Haushaltsführung dienender und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung).
- ▶ für eine Wohnungszusammenlegung: Vereinigung und Umgestaltung der Wohnung durch Zumietung der Nachbarwohnung in normaler Ausstattung.
- ▶ für andere wesentliche Verbesserungen, insbesondere wenn sie aus öffentlichen Mitteln

Direktvergabe ohne Ablösemöglichkeit.

gefördert wurden, z.B. Einbau von Schall-/Wärmeschutzfenstern bzw. -fenstertüren, nachträglicher Einbau von Zuluftelementen in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten (Gastherme, Ölofen etc.), einbruchshemmende Wohnungseingangstür ...,

- ▶ für bereits der Vormieterin/dem Vermieter abgelöste Investitionen, wenn die Zahlung anlässlich des Mietvertragsabschlusses nach dem 28. 02. 1997 erfolgt ist.
- ▶ Ablöse gibt es auch für die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines ebensolchen Warmwasserboilers.

Diesen Anspruch müssen Sie **mit entsprechenden Originalrechnungen sowie Original-Zahlungsbestätigungen und gegebenenfalls mit positiven Befunden belegen**, er vermindert sich außerdem jährlich um einen gesetzlich festgelegten Prozentsatz. Anlässlich der Beantragung im Zuge des Direktvergabeansuchens müssen diese Unterlagen, die Forderung sowie der Gesamtbetrag bekanntgegeben werden. Für die Beantwortung etwaiger weiterer Fragen wenden Sie sich an die Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75.

KEINE Ablöse nach § 10 MRG für:

- ▶ Geräte im Eigentum von Wiener Wohnen, die bereits in der Wohnung vorhanden waren (Herd, Armaturen, Sanitäreinrichtungen etc.),
- ▶ Ersatzinvestitionen, Reparaturen von Inventargegenständen (z.B. Austausch/Erneuerung einer bei Bezug schon vorhandenen Badinstallation, WC-Einrichtung etc.),

- ▶ bereits von der Vormieterin/vom Vermieter abgelöste Investitionen, wenn die Zahlung vor dem 01. 03. 1997 erfolgt ist,
- ▶ ausgetauschte Fenster bzw. Fenstertüren, die nicht dem Stand der Technik entsprechen bzw. nicht zeitgemäß oder objektiv von Nutzen sind,
- ▶ ausgetauschte Fenster bzw. Fenstertüren in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten (Gastherme, Ölofen etc.), die keine Zuluftelemente haben; in nicht funktionsfähigen Fenstern nachträglich eingebaute Zuluftelemente,
- ▶ einbruchshemmende Wohnungseingangstüren, die vor dem 19. 04. 2005 eingebaut wurden bzw. nicht den Förderrichtlinien entsprechen,
- ▶ Schleifen und Versiegeln des Fußbodens, Bodenbeläge,
- ▶ Möbel, Teppiche, Jalousien, Karniesen, Vorhänge, Beleuchtungskörper, Tapeten etc.,
- ▶ Badezimmermöbel, „Raumsparbäder“,
- ▶ Waschmaschinen, Geschirrspüler, Kühlschränke etc.,
- ▶ Fernsehantennen, Kabelfernseh- und Telefonanschluss, Internet-Modem, SAT-Anlage,
- ▶ Loggiaverbau, Blumenkästen,
- ▶ Badezimmer ohne Feuchtigkeitsabdichtung und Verfliesung an Boden und Wänden bzw. ohne Lüftung,
- ▶ sämtliche Investitionen in sonstigen Mietgegenständen (Hausbesorgerdienstwohnungen, Geschäftslokale, Büros, Magazine, Ordinationen, Werkstätten).

Erforderliche Unterlagen bei einer Ablöseforderung

Original-Rechnungen sowie Original-Zahlungsbestätigungen für Verbesserungen (nach § 10 des Mietrechtsgesetzes).

Wohnungsbesichtigung bei der Direktvergabe.

Einreichung der Direktvergabe

Aufnahme und Wohnungsbesichtigung

Bitte setzen Sie sich mit Wiener Wohnen unter der Service-Nummer 05 75 75 75 (zum Ortstarif) in Verbindung und vereinbaren Sie einen Termin für die Aufnahme Ihres Direktvergabewunsches. Die Aufnahme und Wohnungsbesichtigung durch unsere Mitarbeiterin/ unseren Mitarbeiter erfolgt direkt vor Ort in Ihrer Wohnung. Im Zuge dieses Termins werden von Ihnen alle verfügbaren Unterlagen entgegengenommen bzw. erhalten Sie Informationen über noch beizubringende Unterlagen.

Die Wohnungsbesichtigung dient dazu

- ▶ zu prüfen, ob die hauseigenen Geräte (z.B. Gasherd, Armaturen) vorhanden sind,
- ▶ zu ermitteln, ob eine Kategorieänderung vorliegt,
- ▶ den Allgemeinzustand Ihrer Wohnung zu erfassen,
- ▶ zu erheben, ob Ihre angegebenen Privatablöse-Gegenstände vorhanden sind, und
- ▶ Rechnungen für eine etwaige §10-MRG-Ablöse entgegen zu nehmen.

Nach Genehmigung der Direktvergabe kann die Wohnung an **eine Besitzerin/einen Besitzer eines geeigneten Vormerkscheins/ Wiener Wohn-Tickets** vergeben werden.

Vormerkdatum/Gültigkeitsdatum und Wohnraumanzahl:

Mit einem gültigen Vormerkschein/Wiener Wohn-Ticket käme Ihre angebotene Wohnung für alle Interessentinnen/Interessenten von Gemeindewohnungen in Frage, **sofern die Wohnraumanzahl entspricht**. Für welche

Mein Inserat bei der Direktvergabe.

Wohnraumanzahl eine Interessentin/ein Interessent berechtigt ist, ist dem Vormerkschein/dem Wiener Wohn-Ticket („Berechtigt für ... Wohnräume“) zu entnehmen. Zumeist kann mit **einem** Wohnraum **pro Person** gerechnet werden.

Weiters muss ebenso das auf dem Vormerkschein/Wiener Wohn-Ticket angegebene Vormerkdatum/Gültigkeitsdatum („... gültig ab: ...“) entsprechen, ausgenommen, es handelt sich um einen Vormerkschein/um ein Wiener Wohn-Ticket für Wohnungswechsel oder „Personen mit besonderen Bedürfnissen“. Nähere Auskünfte zu diesem Thema erhalten Sie unter der Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75.

Inserat im „Wohnungsanzeiger“

Kennen Sie keine geeignete Bewerberin/keinen geeigneten Bewerber, können Sie Ihre Wohnung im monatlich erscheinenden „Wohnungsanzeiger“ von Wiener Wohnen, der auch im Internet verfügbar ist, **kostenlos inserieren**.

- ▶ Wird die Schaltung gewünscht, ist dies Wiener Wohnen bekanntzugeben.
- ▶ Die Voraussetzungen müssen erfüllt sein und positive Befunde vorliegen.

Der „Wohnungsanzeiger“ wird von vielen vorgemerkten Wohnungssuchenden gelesen.

Ab dem Aufscheinen Ihres Inserates im „Wohnungsanzeiger“ wird Ihnen monatlich die aktuelle Ausgabe zugesandt.

Ein Großteil der in Evidenz geführten Wohnungssuchenden, die Anspruch auf eine Gemeindewohnung wie die Ihre haben, erhält den „Wohnungsanzeiger“ mit Ihrem Inserat ent-

Mein Inserat bei der Direktvergabe.

weder per Post oder kann sich den „Wohnungsanzeiger“ im Internet ansehen.

Inserat-Details

- ▶ Die Inserat-Grundangaben umfassen Bezirk, Adresse (ohne Stiegenangabe und Türnummer), Wohnungsgröße, Telefonnummer, Ablösegegenstände, Ablössumme und das **erforderliche Vormerkdatum**.
- ▶ Die Wohnungen werden je **nach Größe und Bezirk** im „Wohnungsanzeiger“ angeboten, wobei die Inserate in der Regel mit der Bedingung „Bewerbungen bis VMD:...“ (VMD = Vormerkdatum = Gültigkeitsdatum) versehen sind.
- ▶ Der Vormerkschein/das Wiener Wohn-Ticket der Interessentin/des Interessenten muss ein passendes, **davor liegendes Datum** aufweisen, ausgenommen, es handelt sich um einen Vormerkschein/um ein Wiener Wohn-Ticket für Wohnungswechsel oder „Personen mit besonderen Bedürfnissen“. Dazu ein Beispiel: Eine Wohnung ist mit dem Vermerk „Bewerbungen bis VMD: 31. 08. 2013“ inseriert. Ein Wohnungsuchender, dessen Vormerkschein/Wiener Wohn-Ticket z.B. das Vormerkdatum/Gültigkeitsdatum („Vormerkung gültig ab...“) 25. 08. 2013 aufweist, kann diese Wohnung übernehmen.
Ist der Vormerkschein/das Wiener Wohn-Ticket mit einem späteren Vormerkdatum als dem 31. 08. 2013 versehen, besteht dazu keine Berechtigung.

InteressentInnen bei der Direktvergabe.

Inserat-Angaben müssen passen

- ▶ Falls Sie von einer Interessentin/einem Interessenten eine höhere Summe verlangen, als in Ihrem Inserat im „Wohnungsanzeiger“ angegeben ist, bzw. die **Höchstgrenze von EUR 5.000,-** überschritten wird und Wiener Wohnen Kenntnis davon erhält, verwirken Sie die Möglichkeit der Direktvergabe Ihrer Wohnung!
- ▶ **Verlangen Sie nur eine Ablöse in der Höhe der tatsächlichen Gegenleistungen.** Zu viel bezahlte Beträge können noch bis zu zehn Jahre später bei der Schlichtungsstelle von Ihnen zurückgefordert werden, darüber hinaus droht Ihnen nach § 27 Mietrechtsgesetz (MRG) eine Verwaltungsstrafe bis zur Höhe der ungerechtfertigten Forderung!

Kontaktaufnahme mit InteressentInnen und Mietvertragsabschluss

InteressentInnen, die sich für Ihre Wohnung interessieren, können nun mit Ihnen **telefonisch Kontakt aufnehmen.**

- ▶ **Überprüfen Sie, ob der Vormerkschein/ das Wiener Wohn-Ticket** der Interessentin/des Interessenten noch gültig ist.

Sind Sie sich mit der/dem in Frage kommenden Interessentin/Interessenten einig, so

- ▶ **füllen Sie die „Einigungserklärung“** aus (bitte benützen Sie den Formularabschnitt auf S. 35).
- ▶ Mit dieser „Einigungserklärung“ und anhand ihrer/seiner Dokumente muss die Interessentin/der Interessent noch **überprüfen lassen**, ob sie/er (weiterhin) **alle Voraussetzungen erfüllt.**

InteressentInnen bei der Direktvergabe.

- ▶ Ein Termin ist unter der Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 zu vereinbaren (rund um die Uhr, zum Ortstarif).

Interessentin/Interessent wird bestätigt

Werden von der Interessentin/dem Interessenten die **Voraussetzungen erfüllt**, erhält diese/dieser eine diesbezügliche **Bescheinigung** ausgestellt und auch **Sie werden davon verständigt**.

- ▶ **Aufkündigung des alten und Abschluss des neuen Mietvertrages**

Nun können Sie beide nach vorheriger Terminvereinbarung unter unserer Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 die Aufkündigung des alten und den Abschluss des neuen Mietvertrages tätigen. Sie erhalten bei der Terminvereinbarung auch Auskunft darüber, was eventuell zum Termin noch mitzunehmen ist.

Interessentin/Interessent passt nicht

Werden von der Interessentin/dem Interessenten die **Voraussetzungen nicht erfüllt**, erhalten Sie eine **Verständigung** und Ihr Inserat erscheint weiterhin im „Wohnungsanzeiger“.

Wichtige Hinweise für die Direktvergabe.

Abschließende wichtige Hinweise:

- ▶ Diese Form der direkten Weitergabe Ihrer Wohnung ist **nur an Wohnungssuchende mit gültigem Vormerkschein/Wiener Wohn-Ticket** von Wiener Wohnen möglich. Lassen Sie sich daher diesen **Vormerkschein/das Wiener Wohn-Ticket zeigen!**
- ▶ Sie müssen damit rechnen, dass von Ihrem Entschluss, den Weg der Direktvergabe zu wählen, **bis zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung an eine Nachmieterin/einen Nachmieter im günstigsten Fall zwei Monate – sofern die erste Prüfung der elektrischen Anlage positiv ist –** vergehen werden.
Während dieser Zeit sind Sie weiterhin Mieterin/Mieter und auch für die Wohnung verantwortlich. **Lassen Sie niemanden in Ihre Wohnung einziehen, bevor nicht tatsächlich ein Mietvertrag unterzeichnet wurde!**
- ▶ Sollte keine Interessentin/kein Interessent gefunden werden, die/der die Wohnung zu Ihren Bedingungen übernehmen will, ist der **Mietvertrag bei Wiener Wohnen mit einmonatiger Kündigungsfrist aufzukündigen** und die Wohnung geräumt zu übergeben. Hierfür ist über die **Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75** ein Termin zu vereinbaren!

Servicestellen.

WIENER NETZE

(Überprüfung der Gasanlage und -leitungen)

Tel.: 01/401 28 4532

EBE Elektrotechnik GmbH

(Überprüfung der elektrischen Anlage)

23., Breitenfurter Straße 274

Tel.: 01/869 36 36-85

Erwerbs- u. Wirtschaftsgenossenschaft der

Wiener Rauchfangkehrermeisterschaft

9., Dietrichsteingasse 4

Tel.: 01/317 25 71

Mieterhilfe – Rat und Hilfe bei Wohnfragen

1., Rathausstraße 2

Tel.: 01/4000-25900

Beratungszeiten: Mo bis Fr: 8 bis 17 Uhr



Wohnbeihilfe

(Magistratsabteilung 50)

19., Heiligenstädter Straße 31/Stiege 3

Tel.: 01/4000-74880

Öffnungszeiten: Mo, Di, Fr: 8 bis 13 Uhr,

Do: 8 bis 13 Uhr und

15.30 bis 17.30 Uhr

Wohnberatung Wien

3., Guglgasse 7–9 (Eingang Ecke Paragonstraße)

E-Mail: wohnberatung@wohnberatung-wien.at

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do, Fr: 8 bis 19 Uhr

Mi: 8 bis 12 Uhr

Telefonische Auskunft erhalten Sie unter 01/24 111

(Montag bis Freitag von 7 bis 20 Uhr).



Meine Notizen.

Wiener Wohnen ist für mich da.

Wiener Wohnen Service-Nummer
05 75 75 75 rund um die Uhr,
7 Tage die Woche

Wiener Wohnen im Internet
www.wienerwohnen.at

Wiener Wohnen Service-Center
3., Rosa-Fischer-Gasse 2
direkt bei der U3-Station Gasometer.

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do, Fr: 8-18 Uhr
Mi: 8-12 Uhr

Die Kassenautomaten sind mit Ihrer
Service-Karte rund um die Uhr,
sieben Tage die Woche zugänglich.



Anfahrt



STADT WIEN
WIENER
WOHNEN

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.