

## **Wohnungsrückgabe**

### **Kündigung einer Gemeindewohnung**

Die Beendigung des Mietverhältnisses ist eine wichtige Angelegenheit. Vieles ist dabei zu beachten, Fehler können teuer werden. Lassen Sie Wiener Wohnen rechtzeitig ein formloses Kündigungsschreiben (mit Angabe der Personendaten, Unterschrift und Ausweiskopie, Angabe der gekündigten Mietobjekte und der neuen Adresse, der neuen Telefonnummer und dem Datum der Kündigung) per Post oder persönlich zukommen.

Achtung: Die gesetzliche Kündigungsfrist laut Mietrechtsgesetz ist ein Monat, jeweils zum Monatsletzten.

Beispiel: Sie beabsichtigen, das Mietverhältnis per 30. September aufzukündigen. Diese Absicht ist Wiener Wohnen längstes bis 31. August mitzuteilen.

Sie erhalten von Wiener Wohnen eine Bestätigung der eingegangenen Kündigung sowie den Rückgabetermin der Wohnung.

### **Wie kann das Mietverhältnis beendet werden?**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten:

1. Direktvergabe der Wohnung
2. Mietrechtsfortsetzung und Wohnungsweitergabe
3. Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages

#### **1. Direktvergabe der Wohnung**

Direktvergabe der Wohnung durch Auswahl Ihrer Wohnungsnachfolgerin/Ihres Wohnungsnachfolgers. Diese oder dieser muss nicht mit Ihnen verwandt sein. Voraussetzung ist aber, dass die gewünschte Nachfolgerin oder der gewünschte Nachfolger ein gültiges Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf mit entsprechender Reihung und Personenzahl vorweisen kann. Bei der Direktvergabe können Sie bestimmte Einrichtungsgegenstände (vor allem Einbaumöbel) in der Wohnung zurücklassen und darüber mit der Nachmieterin/dem Nachmieter eine Vereinbarung (Privatablöse: maximal EUR 5.000,-) treffen.

Achtung: Bei einer Wohnungsweitergabe ist eine Menge zu bedenken. Beispielsweise sind aktuelle positive Befunde betreffend Elektro- und Gasanlage der

Wohnung erforderlich. Informieren Sie sich daher unbedingt über Details, wenn Sie diese Form wählen möchten. Die Direktvergabe ist auch im Falle einer Verlassenschaft durch die Erbinnen und Erben (Einantwortungsurkunde) möglich.

In unserer Broschüre „Wohnungsweitergabe und Direktvergabe“ finden Sie detaillierte Informationen. Die Broschüre wird Ihnen gegen Bestellung unter der Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 zugesandt. Informationen sind auch im Internet unter [www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at) abrufbar.

## **2. Mietrechtsfortsetzung und Wohnungsweitergabe**

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Verwandte oder Lebenspartnerinnen bzw. Lebenspartner Ihre Wohnung übernehmen.

Genauere Informationen zu dieser Wohnungsweitergabeform finden Sie in unserer Broschüre „Wohnungsweitergabe und Direktvergabe“ und im Internet unter [www.wienerwohnen.at](http://www.wienerwohnen.at). Die Broschüre wird Ihnen gegen Bestellung unter der Wiener Wohnen Service-Nummer 05 75 75 75 zugesandt.

## **3. Einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages**

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf beachten Sie bitte nachfolgende Hinweise.

1. Die Wohnungsübergabe zum vereinbarten Termin kann entweder persönlich oder von einer oder einem mit der Sachlage vertrauten und schriftlich bevollmächtigten, eigenberechtigten Vertreterin oder Vertreter (für die Vollmacht fällt keine Gebühr an) durchgeführt werden.  
Hinweis: Sollten Sie nicht pünktlich zum vereinbarten Termin anwesend sein, wird ein neuer Wohnungsübergabetermin festgelegt. Wenn dieser außerhalb des ursprünglich vereinbarten Monats des Mietvertragsendes liegen sollte, zahlen Sie Benützungsentgelt (in Höhe des laufenden Mietzinses) bis zum Monatsletzten des neu vereinbarten Übergabemonats.
2. Eine Änderung des Übergabetermins seitens der Mieterin oder dem Mieter bzw. der Erbin oder dem Erben ist längstens 14 Tage vor dem vereinbarten Übergabetermin möglich, wobei eine neue Terminvereinbarung unter der Wiener Wohnen Service-Nummer (05 75 75 75) zu erfolgen hat. Sollte der Termin nach dem ursprünglich vereinbarten Monat des Mietvertragsendes liegen, bedingt dies die Zahlung des Benützungsentgeltes bis zur tatsächlichen Übernahme der Wohnung.
3. Die Legitimation mit einem Lichtbildausweis ist erforderlich.
4. Übergeben Sie die Wohnung ordnungsgemäß und zum mit Wiener Wohnen vereinbarten Termin.
  - a. Alle Möbel (inkl. Abwaschunterbaukästen, Beleuchtungskörpern, etwaigen Internetmodems, Satellitenempfangsanlagen etc.) inkl. durch die Mieterin bzw. den Mieter angebrachte Bodenbeläge, die über bestehende Bodenbeläge verlegt wurden, sowie Wand- und Deckenverkleidungen sind

- zu entfernen (Ausnahme: Fliesen im Badezimmer, Dusche, WC-Einrichtungen, Armaturen, Heizkörper usw.). Genaue Details sind dem beigeschlossenen Informationsblatt zu entnehmen.
- b. Die Wohnung ist in geräumtem, ordentlichem Zustand zu übergeben. Dies bedeutet, dass alle über die normale Abwohnung hinausgehenden Schäden behoben sind und das bei Bezug der Wohnung übernommene hauseigene Inventar vorhanden und funktionstüchtig ist.
  - c. Über Aufforderung sind alle baulichen Änderungen wieder in den Ursprungszustand zurück zu führen.
  - d. Räumen Sie Ihr Kellerabteil, versperren Sie es und sorgen Sie für die ordnungsgemäße Beschriftung mit Angabe der Stiegen- und Türnummer Ihrer Wohnung.
  - e. Zum vereinbarten Wohnungsübergabetermin geben Sie alle vorhandenen Schlüssel ab (Wohnungs-, Haustor-, Postkasten-, Kellerschlüssel; allgemeine Räume z.B. Kinderwagenabstellraum, Müllraum etc.), Garagen-, Parkplatzschranken- oder Fahrradschlüssel bzw. der elektronische Garagenöffner samt Sperrkarte). Etwaig fehlende Schlüssel/Sperrkarten sind zu ersetzen.
5. Wird die Wohnung nicht den Bedingungen entsprechend retourniert, behält sich Wiener Wohnen vor, etwaige Kostenersatzforderungen zu stellen bzw. eine Übergabe der Wohnung abzulehnen.
  6. Die Mieterin oder der Mieter bzw. die Erbin oder der Erbe erteilt die Zustimmung zur Kompensation von Forderungsansprüchen der Vermieterin anlässlich dieser Vertragsauflösung gegenüber jenen der Mieterin oder dem Mieter bzw. der Erbin oder dem Erben zustehenden.
  7. Sorgen Sie für die rechtzeitige Ablesung von Heizung, Strom- und Gaszähler.
    - a. Vergessen Sie nicht, den Bezug von Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Telekabel und dgl. mit Rückgabe der Wohnung an Wiener Wohnen abzumelden.
    - b. Beauftragen Sie rechtzeitig Ihre Bank mit der Einstellung des Mietzins-Einziehungsauftrages.
  8. Für den Fall, dass zum vereinbarten Termin keine Übernahme der Wohnung stattfindet, (z.B. durch nicht ordnungsgemäße Räumung, Schäden, die von der Mieterin oder dem Mieter bzw. der Erbin oder dem Erben noch selbst behoben werden etc.) verpflichtet sich die Mieterin oder der Mieter bzw. die Erbin oder der Erbe, einen neuen Übergabetermin mit Wiener Wohnen zu vereinbaren und Benützungsentgelt (in Höhe des laufenden Mietzinses) bis zum Tag der tatsächlichen Übernahme zu entrichten.
  9. Die Mieterin oder der Mieter bzw. die Erbin oder der Erbe nimmt zur Kenntnis, dass von etwaigen Ansprüchen gemäß § 10 MRG bzw. des Finanzierungsbeitrages noch offene Mietzinse, Prozesskosten, Schadenersätze abgezogen werden. Bei Gegenständen, die den Nachweis der Funktionstüchtigkeit erfordern und für die der erforderliche Überprüfungsbeleg nicht oder ein älterer als 3 Monate vorgelegt wurde, wird die Auszahlung erst bei Vorlage der Bestätigung unter Abzug der Kosten der Befundung vorgenommen.

Bei der Verlassenschaft erfolgt die Auszahlung nur an die eingetragene Erbin bzw. den eingetragenen Erben bzw. an die Vertretung der Verlassenschaft.

## **Ende der Mietzinszahlung**

Die Mietzinszahlung endet zum vereinbarten Monatsletzten, sofern die Wohnung in einem ordentlichen Zustand geräumt an Wiener Wohnen übergeben wurde.

## **Verlassenschaft**

Bei einer Verlassenschaft sind die erbserklärten bzw. eigenverantworteten Erben bzw. Erben für die Wohnungsauflösung verantwortlich. In diesem Fall und wenn der Notar zur Wohnungsräumung ermächtigt ist, läuft die Wohnungsrückgabe wie bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages ab.

## **Informationsblatt zur Mietobjektsübergabe über das Zustandserfordernis bei der Übergabe**

### **Boden-, Wand- und Deckenbeläge**

Zu entfernen sind:

- Wand- oder Bodenbeläge, die beschädigt oder nicht vollflächig verlegt sind (z. B. Küchenwandfliesen zwischen Arbeitsplatte und Küchenoberflächen oder Bodenfliesen, die nicht unter den Einbaumöbeln verlegt wurden),
- Fliesen oder Teppiche, die über einen bestehenden Boden gelegt wurden,
- Kleberreste, Farbspritzer und starke Kratzer,
- Decken- oder Wandverkleidungen (Holz, Styropor etc.),
- Schockfarben (rot, schwarz), Schmierereien und Verunreinigungen an Wänden (erlaubte Farben sind Pastelltöne) sowie verschiedenfarbige Anstriche an Wänden in einem Raum.
- Malerei an Wänden und Decken müssen sich in einem ordentlichen, brauchbaren und vollflächigen (ganzer Raum) Zustand befinden, andernfalls muss die betreffende Wand bzw. der Raum neu ausgemalt bzw. die Tapete entfernt werden
- Tapeten bei einer Mietdauer unter 10 Jahren sind zu entfernen.

Zu ergänzen sind:

- Abdeckungen von Fernwärmeleitungen,
- Fliesen im Bad, wenn sie durch Bohrlöcher beschädigt wurden (Ausnahme: Bohrlöcher von allgemein üblichen Gegenständen wie Seifenschale, Handtuchhalter).

## **Fenster und Türen**

- Alle Innentüren und -fenster müssen montiert und im funktionsfähigen, unbeschädigten Zustand vorhanden sein.
- Bunte bzw. mehrfarbige Anstriche sind nicht akzeptabel.
- Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelfliesen, Rundbögen, Durchreichen etc. sind zu entfernen.
- Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden und funktionstüchtig sein.
- Gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren sind zu erneuern.
- Kaputte Fensterbretter oder Fensterbretter, die für den Einbau von Möbeln, z.B. in Küchen, angepasst (ausgeschnitten) wurden, sind instand zu setzen oder zu erneuern.
- Zusatzschlösser oder Sicherheitsbalken, die nicht technisch einwandfrei sind bzw. die zugehörigen Schlüssel nicht vorhanden sind, müssen entfernt werden.
- Wohnungseingangstüre muss in ordnungsgemäßem, funktionstüchtigem Zustand sein.
- Jalousien müssen in ordnungsgemäßem, funktionstüchtigem Zustand sein. Defekte Jalousien sind zu entfernen.
- Verschmutzte, schimmelige Silikonfugen sind zu reinigen.

## **Sanitärgegenstände, Warmwassergeräte und Heizung**

- Emailschäden an Badewanne, Sprünge (Risse) im Waschbecken oder in WC-Schalen sind zu reparieren (oder die Gegenstände zu erneuern).
- Spülkästen müssen vorhanden, abgeschlossen und funktionstüchtig sein.
- WC-Sitze müssen in einwandfreiem Zustand vorhanden sein.
- Eine (Doppel-)Abwasch muss vorhanden und abgeschlossen sein (keine Einbaugeräte, Untermöbel).
- Armaturen müssen vorhanden, abgeschlossen und funktionstüchtig sein.
- Heizkörper dürfen nicht bunt/verschiedenfarbig lackiert sein.
- Heizkörperverkleidungen müssen entfernt werden.
- Demontierte Heizkörper müssen wieder (wie ursprünglich) funktionstüchtig montiert sein.
- Warmwasser- und Heizgeräte, die über den normalen Gebrauch hinweg beschädigt sind, müssen instandgesetzt oder erneuert werden.
- Bei Erhalt eines Kostenersatzes für Herd und Abwäsche verpflichtet sich die Mieterin bzw. der Mieter zur anteilmäßigen Kostenrückerstattung in aliquoter Höhe des geleisteten Barbezuges für diese Einrichtung.

## **Herd**

Mietdauer unter 5 Jahren:

Bei Bereitstellung durch Wiener Wohnen, muss sich ein Herd in einem brauchbaren und für die Nachnutzung zumutbaren Zustand befinden (keine Einbaugeräte!).

Mietdauer über 5 Jahre:

Herd ist ausnahmslos zu entfernen!

## **Loggiaverbau, Zwischenwände, bauliche Änderungen**

- Von der Mieterin bzw. von dem Mieter errichtete, nicht bewilligte Loggiaverbauten sind zu entfernen (ausgenommen bauseits errichtete). Der ursprüngliche bauliche Zustand (Fenster, Fassade, Balkongeländer) ist wieder herzustellen.
- Von der Mieterin bzw. von dem Mieter errichtete, nicht bewilligte, nicht der Bewilligung entsprechende oder nicht dem Stand der Technik entsprechende bauliche Änderungen bzw. Zwischenwände sind in den Ursprungszustand zurückzuführen.
- Bei Aufforderung sind alle baulichen Änderungen wieder in den Ursprungszustand zurückzuführen.

## **Sonstiges**

- Klimaanlage sind zu entfernen, allfällige dadurch entstandene Beschädigungen (z.B. Verputzschäden) sind instand zu setzen.
- Fehlende oder defekte bzw. übermalte Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen sind zu erneuern.
- Fehlende Ventilatoren sind zu ersetzen.
- Der Einbau von Warmwasser- und Heizgeräten kann belassen werden, sofern diese lt. gültigem Befund in Ordnung sind.
- Einbauten von Dusche oder Badegelegenheit können belassen werden wenn sich diese in einem funktionstüchtigen, mängelfreien Zustand befinden.
- Sämtliche zum Mietgegenstand gehörenden Außenanlagen wie MieterInnengärten, Terrassen etc. haben sich ebenfalls in ordnungsgemäßem Zustand zu befinden.
- Markisen in nicht ordnungsgemäße, funktionstüchtigem Zustand sind zu entfernen und etwaige Montagelöcher sind zu verschließen.

## **Investitionen in der Wohnung**

Für unten angeführte Investitionen, die Sie getätigt oder Ihrer Vermieterin bzw. Ihrem Vermieter abgelöst haben, können Sie von Wiener Wohnen eine Ablöse (§ 10 Mietrechtsgesetz) bekommen.

### **Fristen**

Nach Zustellung des Aufkündigungsformulars an Wiener Wohnen können Sie bis spätestens 1 Woche vor dem Rückgabetermin Ihren Anspruch geltend machen. Dieser Anspruch muss schriftlich unter der Vorlage der Rechnung(en) und allenfalls erforderlicher Überprüfungsbefunde sowie unter Angabe der von Ihnen geforderten Ablösesumme erfolgen, um berücksichtigt werden zu können. Danach gemeldete Ansprüche bzw. vorgelegte Rechnungen müssen zurückgewiesen werden, da solche Investitionsablösen seitens der Vermieterin auch nicht mehr verrechnet werden können.

### **Für welche Investitionen ist eine Ablöse möglich?**

Nach § 10 Mietrechtsgesetz können folgende Investitionen abgelöst werden:

- Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Wärmeversorgungs-, elektrischen oder sanitären Anlagen (in normaler, den Erfordernissen der Haushaltsführung dienenden und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Ausstattung),
- Wohnungszusammenlegung: Vereinigung und Umgestaltung der Wohnung durch Zumietung der Nachbarwohnung in normaler Ausstattung,
- andere wesentliche Verbesserungen, insbesondere wenn sie aus öffentlichen Mitteln gefördert wurden, z.B. Einbau von Schall-/Wärmeschutzfenstern bzw. Fenstertüren, nachträglicher Einbau von Zuluftelementen in Wohnungen mit fanggebundenen Feuerstätten (Gastherme, Ölofen etc.), den Förderungsrichtlinien entsprechende einbruchshemmende Wohnungseingangstüre,
- der Vermieterin bzw. dem Vermieter abgelöste Investitionen, innerhalb des Abschreibungszeitraumes.
- Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers.

**Achtung:** Der Nachweis der Funktionsfähigkeit ist Ihrerseits zu erbringen, wobei dies allenfalls bei Gegenständen mittels Überprüfungsbefund (nicht älter als 3 Monate) zu erfolgen hat. Bei Nichtvorlage werden die Kosten der Befundung vom abzulösenden Gesamtbetrag in Abzug gebracht.

### **Nicht ablösbar sind beispielsweise folgende Investitionen:**

- Geräte im Eigentum der Stadt Wien, die bereits in der Wohnung vorhanden waren (Gasherd, Armaturen,...),
- Ersatzinvestitionen und Reparaturen von Inventargegenständen (z.B. Austausch oder Erneuerung einer bei Bezug bereits vorhandenen Badinstallation, WC-Einrichtung etc.),
- bereits von der Vormieterin bzw. vom Vermieter abgelöste Investitionen, sofern der Abschreibungszeitraum überschritten ist,
- ausgetauschte Fenster bzw. Fenstertüren in Wohnungen, 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,
- Möbel, Teppiche,
- Schleifen und Versiegeln des Fußbodens,
- Jalousien, Karniesen, Vorhänge, Beleuchtungskörper, Tapeten, etc.
- Türstöcke, Türen, nicht den Förderungsrichtlinien entsprechende Wohnungseingangstüren,
- Badezimmermöbel, „Raumsparbäder“,
- Waschmaschinen, Geschirrspüler, Kühlschränke, etc.
- Fernsehantennen, Kabelfernsehanschluss, Telefonanschluss,
- Blumenkästen,
- Loggiaverbau,
- Einbaumöbel.

### **Wie hoch ist die Investitionsablöse?**

Die Höhe der Ablöse ergibt sich aus dem Rechnungsbetrag, von dem die jährliche Abschreibung abgezogen wird.

Die Abschreibung beträgt:

- Bei Heizungen, sämtlichen Leitungsarbeiten, Badezimmer, Fußböden:  
1/10 pro vollendetem Jahr.
- Bei sonstigen Investitionen (z.B. nicht geförderte Fenster):  
1/20 pro vollendetem Jahr.
- Bei geförderten Investitionen: 1/10, unabhängig von einer etwaigen kürzeren Laufzeit des geförderten Darlehens.

Von der so ermittelten Ablöse werden vor der Auszahlung noch offene Mietzinse, Gerichtskosten, Reparaturkosten etc. abgezogen.



**Wie verhält es sich mit einer nachträglich eingebauten Fernwärmeheizung in der Wohnung?**

Wenn in Ihrer Wohnung nachträglich eine Fernwärmeheizung eingebaut wurde, deren Einbau Sie veranlasst haben (Zahlung bar oder mittels Darlehen), kann auch diese Investition abgelöst werden – das Darlehen geht aber nicht auf die Nachmieterin bzw. den Nachmieter über!

Sie müssen ebenfalls fristgerecht Wiener Wohnen melden, dass Sie eine **Ablöse begehren**.

Den Ablösebetrag müssen Sie zur Abdeckung des geförderten Darlehens verwenden.

Kein Ablöseanspruch beim Einbau von Fernwärmeheizungen, deren Einbau von der Stadt Wien – Wiener Wohnen veranlasst wurde, auch wenn die Rückzahlung durch die Mietzinsvorschreibung erfolgt.