



DAMIT BEI DER RÜCKGABE  
ALLES KLAPPT.



**Wohnungsrückgabe**

**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen

Service-Nummer 05 75 75 75  
[wienerwohnen.at](http://wienerwohnen.at)



# Inhaltsverzeichnis

So können Sie Ihren Mietvertrag beenden	Seite 3
Vor und beim Rückgabetermin	Seite 8
Schäden und Mängel in der Wohnung	Seite 10
Ablöse	Seite 14
Servicestellen	Seite 18

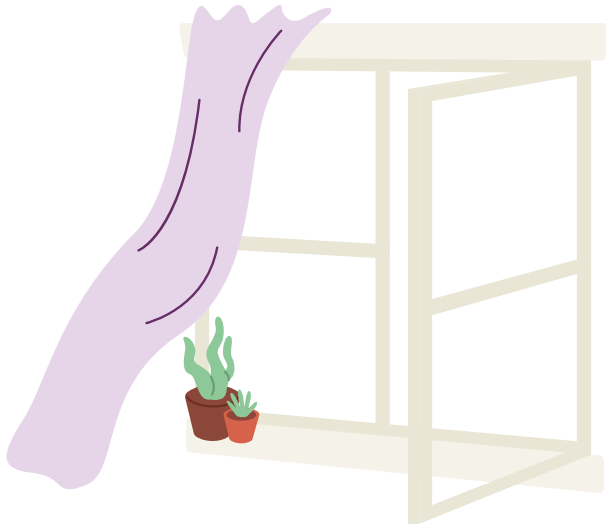
Impressum: Herausgeberin: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien.  
Gestaltung: Domus Verlag. Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien.  
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“.  
ET 2022/05 (frühere Versionen nicht mehr gültig).

# So können Sie Ihren Mietvertrag beenden

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie Sie das Mietverhältnis mit Wiener Wohnen beenden können:

- Direktvergabe
- Mietrechtsfortsetzung und Wohnungsweitergabe
- einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages





### **DIREKTVERGABE**

Sie können die Wohnung direkt an eine\*n Nachmieter\*in weitergeben. Nachmieter\*innen müssen nicht mit Ihnen verwandt sein. Sie müssen aber ein gültiges Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf mit entsprechender Reihung und Personenanzahl vorweisen.

Der Vorteil der Direktvergabe: Sie können mit Ihren Nachmieter\*innen eine Ablöse von bis zu 5.000 Euro für Einrichtungsgegenstände vereinbaren. Und Sie können die Wohnung teilweise möbliert übergeben. Nachmieter\*innen können Sie über eine Anzeige im Wiener Wohnen Wohnungsanzeiger finden.



**Tipp:** Alle Informationen zur Direktvergabe finden Sie im Folder „Wohnungsweitergabe und Direktvergabe“.

**Achtung:** Bei einer Wohnungsweitergabe ist eine Menge zu bedenken. Beispielsweise brauchen Sie aktuelle positive Befunde für die Elektro- und Gasanlage der Wohnung. Informieren Sie sich daher genau, wenn Sie diese Form wählen möchten. Die Direktvergabe ist auch im Fall einer Verlassenschaft durch die Erb\*innen mit einer Einantwortungsurkunde möglich.

## MIETRECHTSFORTSETZUNG UND WOHNUNGSWEITERGABE

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Verwandte oder Lebenspartner\*innen Ihre Wohnung übernehmen.

Genauere Informationen zur Direktvergabe und zur Wohnungsweitergabe finden Sie unter **wienerwohnen.at** oder in der Broschüre „Wohnungsweitergabe und Direktvergabe“. Sie können diese Broschüre von der Website von Wiener Wohnen herunterladen oder unter der Service-Nummer 05 75 75 75 bestellen.

## EINVERNEHMLICHE AUFLÖSUNG DES MIETVERTRAGES

Sie können Ihren Mietvertrag einvernehmlich mit uns auflösen. Wir vereinbaren mit Ihnen die Auflösung des Mietvertrages und den Zeitpunkt für die Wohnungsrückgabe schriftlich.

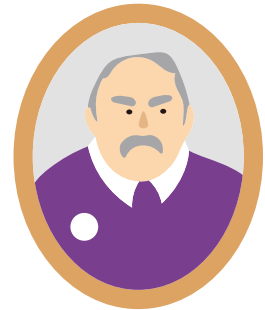
Schicken Sie uns einen Brief oder ein E-Mail als Kündigung mit folgenden Angaben:

- Von allen Hauptmieter\*innen: Daten und amtliche Lichtbildausweise in Kopie
- Datum der Kündigung
- Adresse der gekündigten Wohnung und Ihre neue Adresse
- Ihre aktuelle Telefonnummer und E-Mail-Adresse
- Unterschrift aller Hauptmieter\*innen

Sie können ein Formular zur Kündigung auch auf der Website herunterladen:

**wienerwohnen.at/dokumente-downloads.html**

Die Kündigung schicken Sie uns bitte per Post, Fax oder E-Mail oder bringen sie uns persönlich.



**Bitte beachten Sie:** Es gibt eine gesetzliche Kündigungsfrist von einem Monat.

Ein Beispiel: Sie möchten die Wohnung am 30. September zurückgeben. Dann muss Ihre Kündigung bis zum 31. August bei uns eingelangt sein.

Sie erhalten von uns eine Bestätigung, dass wir die Kündigung erhalten haben. Und Sie bekommen einen Termin, bei dem Sie die Wohnung zurückgeben.

Sie haben die Wohnung in einem ordentlichen Zustand übergeben? Dann endet die Mietzinszahlung am Ende des Monats. Wenn bei der Übergabe noch Mängel festgestellt werden, können Sie diese auch selbst beheben. Sie müssen dann bis zu jenem Tag weiter Miete zahlen, an dem Sie die Wohnung tatsächlich übergeben.

#### **WOHNUNGRÜCKGABE BEI EINER VERLASSENSCHAFT**

Die so genannten erbserklärten oder eingetragenen Erb\*innen sind bei einer Verlassenschaft für die Wohnungsauflösung zuständig. In diesem Fall und wenn der Notar zur Wohnungsräumung ermächtigt ist, läuft die Wohnungsrückgabe wie bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages ab. Kontaktieren Sie uns bitte unter der Service-Nummer 05 75 75 75.



# Vor und beim Rückgabetermin

Damit alles gut klappt, sollten Sie die folgenden Dinge vor dem und beim Termin beachten.

## VOR DEM RÜCKGABETERMIN

- Sie können den Rückgabetermin bis spätestens 14 Tage vor dem vereinbarten Rückgabetermin ändern. Rufen Sie für einen neuen Termin die Service-Nummer 05 75 75 75 an. Liegt dieser neue Termin außerhalb der Kündigungsfrist? Dann zahlen Sie den Mietzins weiter, bis Sie die Wohnung tatsächlich übergeben haben.
  - Sie müssen die Wohnung räumen. Das heißt, die Wohnung muss leer und sauber sein. Räumen Sie alle Möbel und Einrichtungsgegenstände aus der Wohnung. Das gilt auch für Einbaumöbel.
  - Lassen Sie das Inventar wie WC-Einrichtung oder Heizkörper in der Wohnung. Das Inventar gehört der Stadt Wien, wenn es beim Einzug vorhanden war. Das Inventar muss funktionieren.
  - Räumen Sie das Kellerabteil und versperren Sie es. Schreiben Sie die Tür- und Stiegennummer Ihrer Wohnung an die Kellertür.
  - Lassen Sie rechtzeitig Heizung, Strom- und Gasgeräte ablesen.
  - Melden Sie Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Telekabel und Ähnliches ab.
- Wenn Sie Ihre Miete mit einem Einziehungsauftrag bezahlt haben, kündigen Sie diesen bei Ihrer Bank. Sie zahlen die Miete bis zum letzten Tag des vereinbarten Monats.
  - Machen Sie einen Nachsendeauftrag bei der Post.







### BEIM RÜCKGABETERMIN

- Übergeben Sie die Wohnung zum vereinbarten Termin.
- Sie müssen entweder persönlich beim Termin anwesend sein oder eine\*n Vertreter\*in schicken. Vertreter\*innen müssen von Ihnen schriftlich bevollmächtigt sein.
- Bringen Sie einen Lichtbildausweis mit. Das gilt auch für Vertreter\*innen.
- Kommen Sie nicht pünktlich zum Termin, legen wir einen neuen Übergabetermin fest. Wenn dieser Termin außerhalb der Kündigungsfrist liegt, zahlen Sie den Mietzins bis zum Ende des Monats, in dem der neue Termin liegt.
- Wenn Sie die Wohnung nicht wie gefordert zurückgeben: Wiener Wohnen kann anfallende Kosten von Ihnen verlangen oder auch die Rücknahme der Wohnung verweigern.
- Als Mieter\*in stimmen Sie zu, dass Sie bei der Auflösung des Mietvertrags die Forderungen von Wiener Wohnen bezahlen. Das gilt auch für Erb\*innen.
- Geben Sie alle Schlüssel zurück. Das sind mindestens jeweils drei Schlüssel zu Wohnung, Haustor, Postkasten und Keller. Außerdem Schlüssel für Garage, Parkplatzschranken, allgemeine Räume wie Müllraum, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum oder Ähnliches. Geben Sie auch den elektronischen Garagenöffner zurück und alle Sperrkarten. Fehlende Schlüssel müssen Sie ersetzen.
- Sie haben ein Anlagenbuch und einen Prüfbericht beim Einzug bekommen? Diese müssen Sie auch zurückgeben.
- Wenn beim vereinbarten Termin die Wohnung nicht übergeben wird: Vereinbaren Sie als Mieter\*in einen neuen Termin mit Wiener Wohnen. Sie müssen weiter den Mietzins bezahlen, bis Sie die Wohnung tatsächlich übergeben. Das gilt auch für Erb\*innen.
- Wenn es noch offene Mietzinse, Prozesskosten oder Schadenersätze gibt: Diese werden von möglichen Ansprüchen laut Mietrechtsgesetz (§ 10) oder vom Finanzierungsbeitrag abgezogen.

# Schäden und Mängel in der Wohnung

Vor der Wohnungsrückgabe müssen Sie Schäden und Mängel fachgerecht reparieren. Wenn das nicht passiert, wird Wiener Wohnen dies verrechnen. Folgendes sollten Sie genau beachten:

## **BÖDEN, WÄNDE, DECKEN**

### **Das müssen Sie entfernen:**

- Wandbeläge und Bodenbeläge, wenn sie nicht vollflächig verlegt sind, zum Beispiel Fliesenstreifen in der Küche. Oder wenn diese Beläge beschädigt sind.
- Fliesen oder Teppiche, die über einen bestehenden Boden verlegt wurden
- Reste von Kleber, Farbspritzer, starke Kratzer
- Deckenverkleidungen oder Wandverkleidungen aus Holz, Styropor oder Ähnlichem
- Schockfarben (zum Beispiel Rot oder Schwarz), Schmierereien und Verschmutzungen müssen Sie entfernen. Das gilt auch für mehrfarbige Anstriche an Wänden in einem Raum. Erlaubt sind Pastelltöne.
- Tapeten müssen Sie entfernen, wenn Sie weniger als 10 Jahre die Wohnung gemietet haben.

### **Das müssen Sie ergänzen:**

- Abdeckungen von Fernwärmeleitungen
- Fliesen im Bad, wenn sie beschädigt sind; Ausnahme: Bohrlöcher von allgemein üblichen Badeinrichtungen, zum Beispiel Seifenschale oder Handtuchhalter

## **FENSTER UND TÜREN**

- Alle Fenster und Türen in der Wohnung müssen unbeschädigt sein und funktionieren. Das gilt auch für die Tür- und die Fensterbeschläge.
- Fenster und Türen dürfen nicht bunt oder mehrfarbig gestrichen sein.
- Erneuern Sie gebrochene oder gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Türen.
- Entfernen Sie Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelfliesen, Rundbögen, Durchreichen und Ähnliches.
- Kaputte oder zugeschnittene Fensterbretter müssen Sie erneuern oder reparieren.



- Technisch nicht perfekte Zusatzschlösser oder Sicherheitsbalken müssen Sie entfernen. Das gilt auch für defekte oder technisch nicht perfekte Glocken, Türspione und Schlösser, zu denen die passenden Schlüssel nicht vorhanden sind.



- Die Wohnungstür muss in Ordnung sein und funktionieren.
- Jalousien müssen in Ordnung sein und funktionieren. Kaputte Jalousien müssen Sie entfernen.
- Reinigen Sie dreckige oder schimmelige Silikonfugen.

#### **BAD, WARMWASSERGERÄTE, HEIZUNG**

- Schäden am Email und Risse im Waschbecken, in der Badewanne oder der WC-Schale müssen Sie reparieren. Oder Sie müssen die Gegenstände ersetzen.
- Spülkästen und WC-Sitze müssen angeschlossen und in Ordnung sein und funktionieren.
- Armaturen im Bad müssen angeschlossen sein und funktionieren.
- Heizkörper müssen vorhanden und in Ordnung sein. Sie dürfen nicht bunt lackiert sein. Verkleidungen müssen Sie entfernen.
- Warmwassergeräte oder Heizgeräte sind über den normalen Gebrauch hinaus beschädigt? Dann müssen Sie diese reparieren lassen oder erneuern.

## HERD, ABWASCH

- Wenn Sie einen Kostenersatz für Herd und Abwasch bekommen haben: Sie sind verpflichtet, den Betrag anteilmäßig zurückzuzahlen.
- Sie haben weniger als 5 Jahre in der Wohnung gewohnt? Wenn ein Herd und/oder eine Abwasch in der Wohnung vorhanden waren, muss bei Ihrem Auszug ein brauchbarer Herd und/oder eine brauchbare Abwasch vorhanden sein. Es darf kein Einbaugerät/keine Einbauspüle sein und das Gerät muss für die Nachnutzung zumutbar sein.
- Sie haben mehr als 5 Jahre in der Wohnung gewohnt? Entfernen Sie den Herd und/oder die Abwasch ohne Ausnahme.

## LOGGIA, ZWISCHENWÄNDE, BAULICHE ÄNDERUNGEN

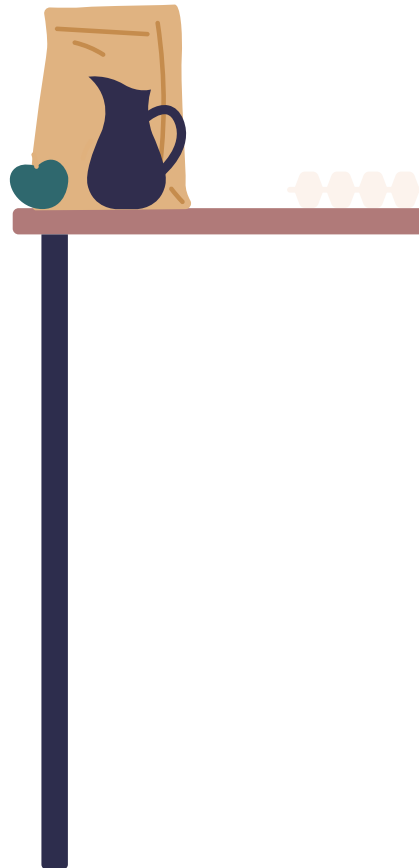
- Nicht bewilligte Loggiaverbauten müssen Sie entfernen – auch die Verbauten, die nicht der Bewilligung oder dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Ausnahme: Wenn Wiener Wohnen sie errichtet hat. Sie müssen den Zustand vor dem Umbau wiederherstellen. Das betrifft Fenster, Fassade oder Balkongeländer.
- Sie haben Zwischenwände ohne Bewilligung von Wiener Wohnen gebaut? Diese müssen Sie entfernen. Das gilt auch für Zwischenwände, die nicht den Auflagen der Bewilligung

oder nicht dem Stand der Technik entsprechen.

- Wenn Sie Zwischenwände ohne Bewilligung entfernt haben, müssen Sie diese wiederherstellen.
- Wiener Wohnen kann Sie auffordern, alles, was verändert wurde, wieder in den Zustand vor dem Umbau zurückzubauen. Das gilt auch für Gartenflächen (z.B. Entfernen von Pools).

## SONSTIGES

- Wenn Sie eine Klimaanlage montiert haben, entfernen Sie diese. Dabei entstandene Schäden müssen Sie reparieren.
- Sie haben eine Dusche oder eine Badegelegenheit eingebaut? Wenn diese funktioniert und ohne Mängel ist, kann sie belassen werden.





- Was Sie ersetzen müssen:
  - fehlende, kaputte oder übermalte Lichtschalter oder Steckdosenabdeckungen
  - fehlende Ventilatoren
  - Sie haben ein Badezimmer eingebaut, das nicht dem Stand der Technik entspricht: Das müssen Sie entfernen.
- Wenn Sie Warmwassergeräte oder Heizgeräte eingebaut haben, können diese in der Wohnung bleiben. Sie brauchen aber einen gültigen Prüfbefund, dass die Geräte in Ordnung sind.
- Sämtliche zum Mietgegenstand gehörenden Außenanlagen, wie Mieter\*innengärten, Terrassen etc., haben sich in ordnungsgemäßem Zustand zu befinden.
- Bei Überlassung einer Gartenfläche:
  - Sie müssen die Gartenfläche frei von jedem Inventar (Gerätehütte, Baumhaus, Pool etc.) in gepflegtem Zustand, laut Bestimmungen der Gartenordnung, übergeben.
  - Sie müssen eine eindeutige Zuordnung durch eine Beschriftung sowie die Zugänglichkeit zum Objekt gewährleisten.
  - Die bei Überlassung vorhandene Umzäunung müssen Sie ebenfalls in ordnungsgemäßem Zustand übergeben. Das heißt, Sie müssen einen etwaigen Sichtschutz entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
- Wenn Markisen nicht in Ordnung sind, müssen Sie diese entfernen. Verschließen Sie Löcher, die beim Aufhängen der Markisen entstanden sind.



# Ablöse

Wenn Sie in der Wohnung bestimmte Verbesserungen (siehe unten) vorgenommen haben, können Sie von Wiener Wohnen eine Ablöse bekommen. Das steht im Mietrechtsgesetz unter § 10. Das gilt auch, wenn Sie Ihren Vormieter\*innen diese Investitionen abgelöst haben. Schicken Sie alle Rechnungen über die Investitionen samt Zahlungsbestätigung mit der Kündigung mit.

## FRISTEN

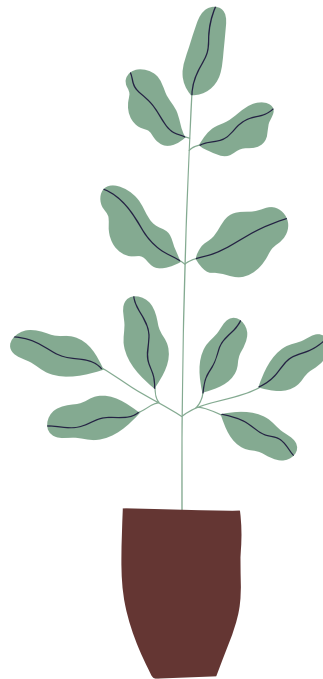
Sie haben Ihre Kündigung an Wiener Wohnen geschickt. Ihren Anspruch auf eine Ablöse müssen Sie bis spätestens eine Woche vor dem Rückgabetermin geltend machen. Dazu schreiben Sie die von Ihnen geforderte Ablöse an Wiener Wohnen und legen Folgendes bei: Rechnungen, Zahlungsbestätigungen und notwendige Prüfbefunde. Nur so kann Ihr Anspruch berücksichtigt werden. Reichen Sie nach dieser Frist Rechnungen ein, kann Wiener Wohnen sie nicht mehr akzeptieren.

## WOFÜR SIE EINE ABLÖSE BEKOMMEN KÖNNEN

Laut dem Mietrechtsgesetz (§ 10) können Sie für folgende Investitionen eine Ablöse bekommen:

- Wasserleitungen, Lichtleitungen, Gasleitungen, Beheizungsanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, elektrische Anlagen, sanitäre Anlagen, wenn Sie diese errichtet oder umgestaltet haben. Diese Anlagen müssen für den Haushalt geeignet sein und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.
- Wohnungszusammenlegung: Wenn Sie zwei benachbarte Wohnungen zusammenlegen, können Sie für die Umbauten eine Ablöse bekommen.
- Wesentliche Verbesserungen, wenn sie aus öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Das sind zum Beispiel Schallschutzfenster, Wärmeschutzfenster, Fenstertüren oder einbruchshemmende Wohnungstüren. Auch wenn Sie nachträglich Zuluftelemente in Ihre Wohnung mit einer fanggebundenen Feuerstätte eingebaut haben. Eine fanggebundene Feuerstätte ist zum Beispiel eine Gastherme oder ein Ölofen.
- Wenn Sie Ihren Vormieter\*innen eine Ablöse für Investitionen bezahlt haben und der Abschreibungszeitraum noch gilt.
- Wenn Sie eine kaputt gewordene Heiztherme oder einen Wasserboiler erneuert haben. Aber nur, wenn Sie dafür noch keine Kosten rückerstattet bekommen haben.
- Wenn Sie eine Fernwärmeheizung in der Wohnung eingebaut und bezahlt haben.

**Achtung:** Sie müssen nachweisen, dass die Geräte funktionieren. Legen Sie dem Schreiben um eine Ablöse die Prüfbefunde bei. Die Befunde dürfen nicht älter als drei Monate sein. Wenn Sie keine Befunde haben, werden Ihnen die Kosten dafür verrechnet.





### WOFÜR SIE KEINE ABLÖSE BEKOMMEN KÖNNEN

- Geräte und Inventar, die bereits in der Wohnung vorhanden waren, gehören der Stadt Wien. Das sind zum Beispiel Gasherd oder Armaturen.
- Wenn Sie Inventar repariert oder ersetzt haben, können Sie diese Kosten nicht als Ablöse bekommen. Zum Beispiel wenn Sie eine kaputte Armatur oder ein WC repariert haben.
- Sie haben Ihren Vormieter\*innen Ablöse gezahlt? Wenn der Abschreibungszeitraum bereits überschritten ist, können Sie dafür keine Ablöse mehr bekommen.
- Ausgetauschte Fenster oder Fenstertüren: Wenn diese nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr objektiv von Nutzen sind.
- Ausgetauschte Fenster oder Fenstertüren ohne Zuluftelemente in Wohnungen mit einer fanggebundenen Feuerstätte; nachträglich eingebaute Zuluftelemente in nicht funktionsfähigen Fenstern.
- Möbel und Teppiche
- Wenn Sie den Fußboden geschliffen und versiegelt haben.
- Jalousien, Karniesen, Vorhänge, Beleuchtungskörper, Tapeten und Ähnliches
- Türstöcke, Türen, nicht den Förderungsrichtlinien entsprechende Wohnungseingangstüren

- Badezimmermöbel, „Raumsparbäder“
- Waschmaschinen, Geschirrspüler, Kühlschränke und ähnliche Geräte
- Fernsehantennen, Kabelfernsehanschluss, Telefonanschluss
- Blumenkästen
- Loggiaverbau
- Einbaumöbel

### WIE HOCH IST DIE ABLÖSE?

- Die Höhe der Ablöse wird so berechnet: Rechnungsbetrag minus die jährliche Abschreibung.
- Bei Heizungen, Leitungsarbeiten, Badezimmer, Fußböden: Abschreibung 10 Prozent pro Jahr
- Bei anderen Investitionen (zum Beispiel nicht geförderte Fenster): Abschreibung 5 Prozent pro Jahr

Von der errechneten Ablöse werden noch offene Mietzahlungen, Gerichtskosten, Reparaturen oder Ähnliches abgezogen, wenn dies nötig ist.

Wiener Wohnen wird Ihnen die mögliche Ablöse errechnen und mitteilen.





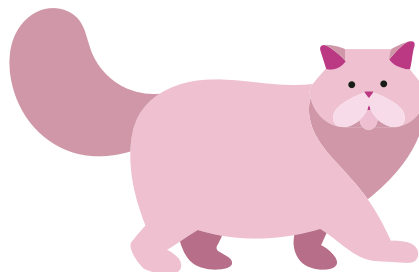
### **SIE HABEN EINE FERNWÄRMEHEIZUNG NACHTRÄGLICH IN DIE WOHNUNG EINBAUEN LASSEN?**

Das können Sie sich auch ablösen lassen. Es ist unwichtig, ob Sie die Kosten bar bezahlt haben oder mithilfe eines Darlehens. Das Darlehen geht aber nicht auf die Nachmieter\*innen über.

Wenn Sie ein gefördertes Darlehen für die Fernwärmeheizung verwendet haben, müssen Sie die Ablöse zur Zahlung des Darlehens verwenden.

Sie müssen Wiener Wohnen rechtzeitig melden, dass Sie eine Ablöse verlangen.

Wenn Stadt Wien – Wiener Wohnen veranlasst hat, dass in die Wohnung eine Fernwärmeheizung eingebaut wird, können Sie dafür keine Ablöse bekommen. Das gilt auch, wenn die Rückzahlung über den Mietzins erfolgt.



# Servicestellen

## WIEN ENERGIE

Erdgas, Strom und Fernwärme

Service Treff

9., Spittelauer Lände 45

Öffnungszeiten:

Mo, Do: 8–17.30 Uhr

Di, Mi: 8–15 Uhr bzw. bis 17.30 für  
online gebuchte Termine

Fr: 8–15 Uhr

ServiceLine Strom/Gas: 0800 500 800

Mo bis Fr: 7.30–18 Uhr

ServiceLine Fernwärme: 0800 500 700

Mo bis Fr: 7.30–16 Uhr



## **WOHNBEIHILFE**

19., Heiligenstädter Str. 31  
Tel.: 01 4000-74880  
wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at  
Mo, Di, Do und Fr: 8–13 Uhr  
Do zusätzlich 15.30–17.30 Uhr

## **MIETERHILFE**

3., Guglgasse 7–9  
Tel.: 01 4000 8000  
office@mieterhilfe.at

Persönliche Information und  
telefonische Auskünfte:  
Mo bis Fr: 8–17 Uhr



# Wiener Wohnen ist für mich da

Alle wichtigen Informationen zu Wiener Wohnen finden Sie auf unserer Website, auch an der Wiener Wohnen Service-Nummer beantworten wir gerne Ihre Fragen. Einen persönlichen Termin im Wiener Wohnen Service-Center vereinbaren Sie bitte an der Wiener Wohnen Service-Nummer.

## Wiener Wohnen Service-Center

Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien  
Direkt bei der U3-Station Gasometer

## Wiener Wohnen Service-Nummer

**05 75 75 75** – rund um die Uhr,  
sieben Tage die Woche

**Wiener Wohnen im Internet:** [wienervohnen.at](http://wienervohnen.at)

