



DAMIT BEI DER RÜCKGABE  
ALLES KLAPPT.



**Wohnungsrückgabe**

**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen

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



# Inhalt:

SO KÖNNEN SIE IHREN MIETVERTRAG BEENDEN	S. 3
VOR UND BEIM RÜCKGABETERMIN	S. 8
SCHÄDEN UND MÄNGEL IN DER WOHNUNG	S. 10
ABLÖSE	S. 14
SERVICESTELLEN	S. 18

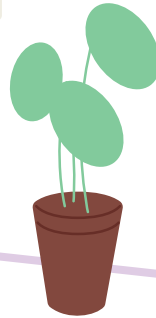
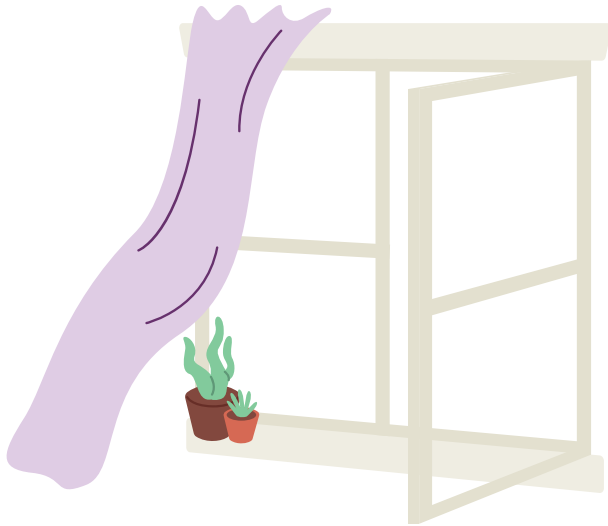
**Impressum:** Herausgeber: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien.  
Gestaltung: Domus Verlag. Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien.  
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“.  
ET 2021/01 (frühere Versionen nicht mehr gültig).

# 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 Nachmieterin bzw. einen Nachmieter weitergeben. Die Nachmieterin oder der Nachmieter muss nicht mit Ihnen verwandt sein. Sie oder er muss aber ein gültiges Wiener Wohn-Ticket mit begründetem Wohnbedarf mit entsprechender Reihung und Personenanzahl vorweisen.

Der Vorteil der Direktvergabe: Sie können mit Ihrer Nachmieterin oder Ihrem Nachmieter eine Ablöse bis zu 5.000 Euro für Einrichtungsgegenstände vereinbaren. Und Sie können die Wohnung teilweise möbliert übergeben. Eine Nachmieterin oder einen Nachmieter 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 Erbinnen und Erben mit einer Einantwortungsurkunde möglich.

## MIETRECHTSFORTSETZUNG UND WOHNUNGSWEITERGABE

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

Genauere Informationen zur Direktvergabe und zur Wohnungsweitergabe finden Sie unter [wienerwohnen.at](http://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 Hauptmieterinnen und Hauptmieter: 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 Hauptmieterinnen und Hauptmieter

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

**[wienerwohnen.at/dokumentendownloads.html](http://wienerwohnen.at/dokumentendownloads.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 am 30. September die Wohnung 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 Mietzahlung 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.

### **WOHNUNGSRÜCKGABE BEI EINER VERLASSENSCHAFT**

Die so genannten erbserklärten oder eigenverantworteten Erben oder Erben 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 Abwasch, 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 Vertreterin oder ein Vertreter. Sie oder er muss von Ihnen schriftlich bevollmächtigt sein.
- Bringen Sie einen Lichtbildausweis mit. Das gilt auch für Vertreterinnen oder Vertreter.
- 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 Mieterin oder Mieter stimmen Sie zu, dass Sie bei der Auflösung des Mietvertrags die Forderungen von Wiener Wohnen bezahlen. Das gilt auch für Erben und Erben.
- 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 ähnliche. 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 Mieterin oder Mieter einen neuen Termin mit Wiener Wohnen. Sie müssen weiter den Mietzins bezahlen, bis Sie die Wohnung tatsächlich übergeben. Das gilt auch für Erben und Erben.
- 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 die Wohnung für weniger als 10 Jahre gemietet haben.

### Das müssen Sie ergänzen:

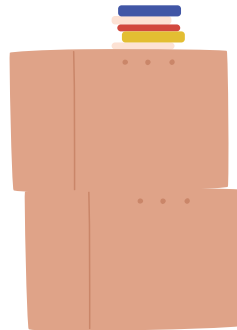
- Abdeckungen von Fernwärmeleitungen
- Fliesen im Bad, wenn sie beschädigt sind; Ausnahme: Bohrlöcher von allgemein üblichen Badeinrichtungen, zum Beispiel Seifenschale oder Handtuchhalter

## 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**

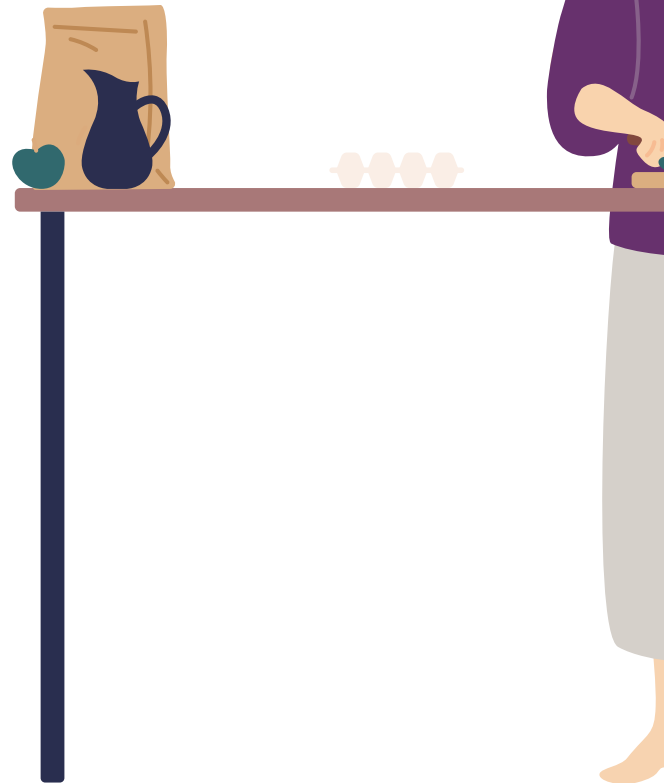
- Schäden am Email und Risse im Waschbecken, in der Badewanne oder der WC-Schale müssen Sie reparieren. Oder Sie müssen die Gegenstände ersetzen.
- Spülkästen und WC-Sitze müssen angeschlossen und in Ordnung sein und funktionieren.
- Armaturen in Bad und Küche müssen angeschlossen sein und funktionieren.
- Als Sie in die Wohnung eingezogen sind, war eine Abwasch oder eine Doppelabwasch in der Küche vorhanden? Diese muss bei Ihrem Auszug in Ordnung und angeschlossen sein.
- 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.
- Wenn Sie einen Kostensatz für Herd und Abwasch bekommen haben: Sie sind verpflichtet, den Betrag anteilmäßig zurückzuzahlen.

## HERD

- Sie haben weniger als 5 Jahre in der Wohnung gewohnt? Wenn ein Herd in der Wohnung vorhanden war, muss bei Ihrem Auszug ein brauchbarer Herd vorhanden sein. Es darf kein Einbaugerät sein und er muss für die Nachnutzung zumutbar sein.
- Sie haben mehr als 5 Jahre in der Wohnung gewohnt? Entfernen Sie den Herd 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, alle Änderungen wieder in den Zustand vor dem Umbau zurückzubauen.





## SONSTIGES

- Wenn Sie eine Klimaanlage montiert haben, entfernen Sie diese. Dabei entstandene Schäden müssen Sie reparieren.
- Sie haben eine Dusche oder Badgelegenheit 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.
- Außenanlagen, die zur Wohnung gehören, müssen in Ordnung sein. Das sind zum Beispiel MieterInnen-gärten oder Terrassen. Gartenhütten, Swimmingpool und ähnliche Bauten in einem Garten müssen Sie entfernen.
- Wenn Markisen nicht in Ordnung sind, müssen Sie diese entfernen. Verschließen Sie Löcher, die beim Aufhängen 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 diese Investitionen Ihrer Vormieterin oder Ihrem Vermieter abgelöst haben. Schicken Sie alle Rechnungen über die Investitionen mit 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 im Original und notwendige Prüfbefunde. Nur so kann Ihr Anspruch berücksichtigt werden.

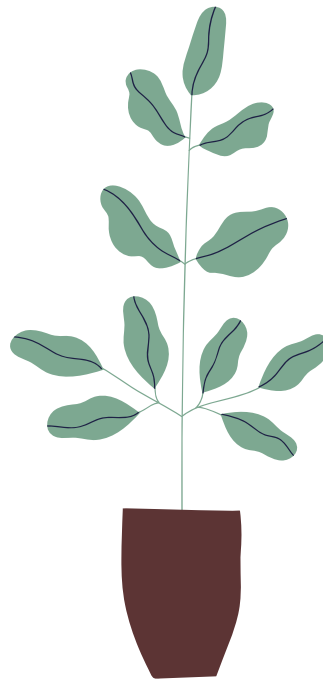
Reichen Sie nach dieser Frist Rechnungen ein, kann Wiener Wohnen sie nicht mehr akzeptieren.

## 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 einbruchhemmende 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 Vormieterinnen oder Vormieter 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 Ihrer Vermieterin oder Ihrem Vermieter abgelöst? Wenn der Abschreibungszeitraum 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, Kühlchränke und ähnliche Geräte
- Fernsehantennen, Kabelfernsehanschluss, Telefonanschluss
- Blumenkästen
- Loggiaverbau
- Einbaumöbel

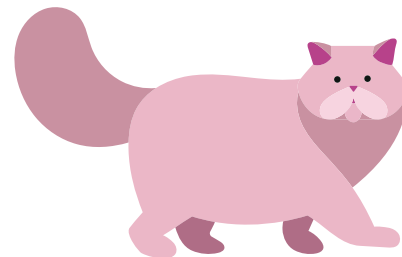
### WIE HOCH IST DIE ABLÖSE?

- 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

Bei geförderten Investitionen: nach der Laufzeit der Förderung, z.B. 10 Jahre Förderung = 10 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 FERNWÄRME- HEIZUNG NACHTRÄGLICH IN DIE WOHNUNG EINBAUEN LASSEN?**

Das können Sie sich auch ablösen lassen. Es ist egal, ob Sie die Kosten bar bezahlt haben oder mithilfe eines Darlehens. Das Darlehen geht aber nicht auf die Nachmieterin oder den Nachmieter 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

Servicetreff

9., Spittelauer Lände 45

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Mi und Fr: 8–15 Uhr

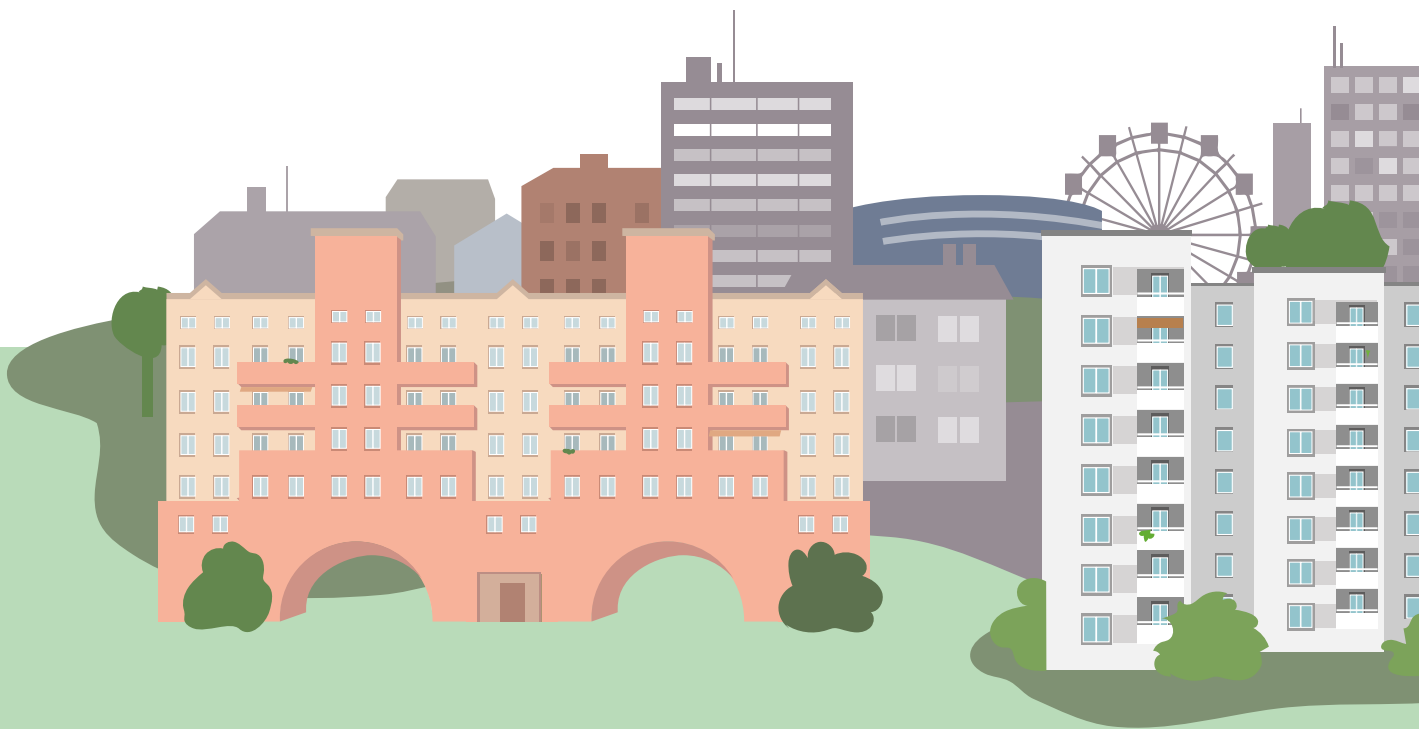
Do: 8–17.30 Uhr

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  
Tel.: 01 4000-25900  
office@mieterhilfe.at

Persönliche Information und  
telefonische Auskünfte:  
Mo bis Fr: 9–16 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)

