

4. Richtlinien zur Wohnungsrückgabe

Wir hoffen, dass Sie auf eine schöne Zeit in Ihrer Wohnung zurückblicken können. Ebenso soll auch Ihr Nachmieter wieder Freude an dieser Wohnung finden. Aus diesem Grund und auch um für Sie die Rückgabe der Wohnung möglichst einfach zu gestalten, haben wir nachstehend einige Hinweise und Richtlinien betreffend des Zustandes bei Rückgabe der Wohnung zusammengestellt.

Wir möchten Ihnen mit nachstehenden Informationen, die sich aus dem WGG (Wohnungsgemeinnützige Gesetz) und MRG (Mietrechtsgesetz) ableiten, einen ausreichenden Überblick über die zu treffenden Aktivitäten und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnungsrückstellung vermitteln. Diese Informationen sollen Ihnen die Möglichkeit geben, die Wohnung bereits vor Übergabe in einen entsprechend vertragskonformen Zustand zu bringen. In Ihrem Interesse soll dadurch eine reibungslose Übergabe ermöglicht und Abzüge vom Finanzierungsbeitrag aufgrund erforderlicher Mängelbehebungen vermieden werden.

Abnutzungsspuren die eine gewöhnliche Abnutzung übersteigen, sowie Mängel und Schäden müssen daher vom Mieter vor Rückgabe der Wohnung behoben werden. Andernfalls wird die Mängelbehebung sowie eine eventuell notwendige Reinigung seitens der Hausverwaltung beauftragt und die dadurch entstehenden Kosten der Fachfirmen werden vom auszuzahlenden Finanzierungsbeitrag in Abzug gebracht. Ebenso kann bis zur Behebung der Mängel für den erforderlichen Zeitraum das monatliche Benützungsentgelt (in Höhe des laufenden monatlichen Entgeltes) in Rechnung gestellt und ein entsprechender Einbehalt vom Finanzierungsbeitrag festgesetzt werden.

Bei Wohnungen bis Baujahr/Erstbezugsdatum 2000 erfolgt vor der Rückgabe zusätzlich noch eine Vorbesichtigung, bei der Sie unsere Mitarbeiter natürlich und somit rechtzeitig vor der tatsächlichen Rückgabe auf etwaige Mängel hinweisen, soweit diese im möblierten und bewohnten Zustand sichtbar sind.

Bei Wohnungen ab Baujahr/Erstbezugsdatum 2001 erfolgt keine Vorbesichtigung. Bei eventuellen Fragen hinsichtlich des für die Rückgabe erforderlichen Wohnungszustandes steht Ihnen selbstverständlich Ihr zuständiges Hausverwaltungsteam gerne zur Verfügung. Sie erreichen dieses am besten über das HaVIS-Kundenportal auf unserer Homepage www.gesiba.at.

Bei Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauvereinigungen errichtet wurden, regelt das WGG (Wohnungsgemeinnützige Gesetz) unter anderem auch die Rückgabe der Wohnung sowie die Auszahlung des geleisteten Finanzierungsbeitrages. So ist gesetzlich vorgegeben, dass der Finanzierungsbeitrag jährlich um ein Prozent („Verwohnung“) abgewertet wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses und somit auch bei der grundsätzlich acht Wochen nach Mietende bzw Rückgabe stattfindenden Auszahlung des Finanzierungsbeitrages, wird dieser jährliche Abzug von einem Prozent berücksichtigt. Dieser gesetzliche Abzug regelt gleichzeitig - wie auch der Name „Verwohnung“ besagt - dass die Wohnung nicht in einem neuwertigen, jedoch in einem gereinigten, brauchbaren und mängelfreien Zustand an den Vermieter zurückgegeben werden muss.

4.1. Allgemein:

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

4.2. Schlüssel:

Sämtliche Schlüssel, die Sie zu Mietbeginn erhalten haben bzw. auch zwischenzeitlich zusätzlich angefertigte Schlüssel für Haustor, Wohnung, Briefkasten, usw. sowie eine eventuelle Sicherungskarte sind bei der Wohnungsrückgabe zu übergeben. Bei Unvollständigkeit der Schlüssel werden auf Kosten des ausscheidenden Mieters Schlüssel nachbestellt bzw. alle betreffenden Standard-Zylinderschlösser getauscht. Sofern ein Zusatz- oder Balkenschloss angebracht wurde, muss dieses funktionsfähig sein und alle vorhandenen Schlüssel übergeben werden. Andernfalls ist das Zusatzschloss zu entfernen und sind Bohrungen an der Wohnungseingangstür fachmännisch zu verschließen bzw. das Türblatt zu tauschen.

4.3. Boden-, Wand- und Deckenbeläge:

- Bodenbeläge müssen vollflächig verlegt sein, ebenso müssen die dazugehörigen Sockeleisten vollständig vorhanden sein.
- Der Bodenbelag muss sich in einem brauchbaren und gereinigten Zustand befinden. Unvollständige oder beschädigte Bodenbeläge sowie übergebührlich verschmutzte Teppichböden sind zu ersetzen.
- Für vom Mieter nachträglich verlegte Hartböden (Parkett-, Laminat-, Vinyl- und Fliesenböden) muss eine entsprechende Bewilligung der Hausverwaltung vorhanden sein. Bei Fehlen einer solchen Bewilligung nehmen Sie bitte mit Ihrem zuständigen Hausverwalter Kontakt auf, um die Möglichkeiten einer nachträglichen Bewilligung zu besprechen.
- Wand und Deckenverkleidungen aus Holz, Styropor, etc. sind zu entfernen und die Spuren der Montage zu beseitigen.
- Wandfliesen in der Küche/Kochnische sind inklusive der Fliesenkleberreste vollständig zu entfernen und die Wand ist plan zu verputzen, zu verspachteln und auszumalen (ausgenommen sind nur Fliesenschilder die als Grundausstattung vorhanden waren oder bei Verbleib der Küche bei Kündigungsvariante B).
- Boden- und Wandbeläge auf Loggien und Terrassen (z.B. Rasenteppich, Holzfliesen, usw) sind ebenso restlos zu entfernen und der ursprüngliche Belag herzustellen.
- Beschädigte oder gebrochene Fliesen sind zu tauschen. Ausgenommen sind Bohrlöcher in Bad oder WC im angemessenen Ausmaß, die von der Befestigung üblicher Gegenstände wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. stammen. Diese Bohrlöcher sind mit geeignetem Material (Sanitärsilikon) zu schließen.
- Dübel sind zu entfernen und die Bohrlöcher mit geeignetem Material zu verschließen.
- Malerei oder Tapeten an Wänden oder Decken müssen sich in einem ordentlichen, brauchbaren sowie vollständigen und fleckenlosen Zustand befinden. Andernfalls muss die betreffende Wand bzw. der Raum neu ausgemalt bzw. tapeziert werden.
- Wandfarben in unüblichen oder anstößigen Farbtönen (z.B. rot oder schwarz) sowie nicht überstreichbare Materialien (z.B. abwaschbare Latexfarben) müssen entfernt werden bzw. mit einem neutralen Farbton (weiß oder creme) überstrichen werden. Ebenso sind durch den Mieter angebrachte Strukturputze zu entfernen und die Malerei neu herzustellen.

4.4. Sanitärgegenstände:

- Emailschäden an Badewannen sind fachgerecht zu reparieren, gesprungene Waschbecken, defekte WC-Schalen oder WC-Sitze sind zu erneuern.
- Defekte oder undichte Armaturen sind zu reparieren bzw. zu tauschen; dies gilt ebenso für Handbrausen.
- Silikonfugen bei Badewannen und Duschtassen müssen dicht und frei von Schimmel sein.
- WC-Anlagen müssen gereinigt übergeben werden und die Spülung muss ordnungsgemäß funktionieren.

4.5. Heizung:

- Alle Heizkörper - die eine Grundausrüstung darstellen - müssen angeschlossen, sauber und funktionsfähig sein, auch solche, die während der Mietdauer entfernt wurden.
- Heizkörper dürfen nur mit geeignetem, hitzebeständigem Lack und nicht bunt bzw. verschiedenfarbig lackiert sein. Durch den Mieter angebrachte Verkleidungen von Heizkörpern sind vollständig zu entfernen.
- Die Regel- bzw. Thermostatventile der Heizkörper müssen vorhanden und funktionsfähig sein.
- Bei Gaskombithermen oder Durchlauferhitzern muss ein entsprechender Servicenachweis vorhanden sein.

4.6. Elektroinstallationen:

Vor einer Wiedervermietung der Wohnung wird durch eine von der Vermieterin beauftragte Fachfirma die Elektroinstallation überprüft und ein Elektrobefund erstellt. Die Kosten für die Überprüfung sowie eventuell notwendige Erneuerungsarbeiten an der Grundinstallation, die z.B. aufgrund zwischenzeitlich neuer Ö-Normen notwendig sind, gehen selbstverständlich nicht zu Lasten des Mieters. Mängel, die jedoch durch den Mieter verursacht wurden (z.B. unfachgemäße Zusatzinstallationen) werden dem ausscheidenden Mieter in Rechnung gestellt.

- Defekte Lichtschalter und Steckdosen sind zu erneuern.
- Der FI-Schalter muss funktionstüchtig sein.
- Die Innensprechstelle der Gegensprechanlage muss unbeschädigt und voll funktionsfähig sein.
- Beleuchtungskörper müssen demontiert und die Drähte geeignet isoliert werden (z.B. Blockklemmen).

- Zusatzinstallationen müssen fachgerecht ausgeführt sein.
- Sonderinstallationen wie z.B. Lautsprecherkabel müssen entfernt werden.
- Leerdosen müssen mit Deckeln versehen sein.

4.7. Fenster und Türen:

- Sämtliche Fenster sowie Balkontüren, Innentüren und die Wohnungseingangstüren müssen voll funktionsfähig sein. Ebenso müssen alle dazugehörigen Beschläge vorhanden und funktionsfähig sein.
- Türen dürfen keine Löcher oder Kratzspuren von z.B. Haustieren aufweisen. Aufkleber, Folien, Spiegelfliesen, etc. sind restlos zu entfernen. Wenn die Türe Beschädigungen wie Kratzer, Löcher, Klebereste, etc. aufweist ist das Furnier neu herzustellen bzw. das Türblatt zu tauschen.
- Lackschäden an den Türstöcken sind zu beseitigen.
- Der Anstrich der Türstöcke und Türen bzw. die Furniere müssen in der gesamten Wohnung ein einheitliches Bild haben und einen neutralen, üblichen Farbton aufweisen.
- Gebrochene oder gesprungene Glasscheiben an Fenster sowie Außen- und Innentüren sind zu ersetzen.
- Aufkleber und jegliche Malerei (z.B. Window-Colours) sind restlos von den Scheiben zu entfernen.
- Katzen- und Fliegengitter (ausgenommen bei Kündigungsvariante B) sind zu demontieren.
- Eventuelle Montagespuren von Jalousien, Fliegengittern, Alarmanlagen, etc. sind nach Demontage fachgerecht zu beseitigen.
- Sonnenschutz wie Jalousien und Markisoletten, die Grundausstattung waren, müssen unbeschädigt und funktionstüchtig sein. Vom Mieter angeschaffter Sonnenschutz kann hinterlassen bleiben, sofern er auch funktionsfähig ist, andernfalls ist er zu entfernen und die Montagespuren sind fachgerecht zu beseitigen.

4.8. Sonstiges:

- Der eventuell beim Bezug der Wohnung übernommene Standherd sowie auch ein Küchen-Spülbecken zählen mittlerweile nicht mehr zur Grundausstattung und sind daher vom Mieter zu entfernen.
- Abluftventilatoren müssen funktionsfähig und vorhandene Filter bzw Filtervlies gereinigt sein.
- Bei Einbauküchen, die an den Nachmieter übergeben werden (bei dreimonatiger Kündigungsfrist – Variante B), darf die Abluft nicht an die Hausentlüftung angeschlossen sein.
- Einige Wohnhausanlagen sind nicht mit Waschküchen, sondern mit Waschmaschinen in den einzelnen Wohnungen ausgestattet. Diese gelten als Grundausstattung und sind daher bei der Wohnungsrückgabe auch voll funktionsfähig zu übergeben.
- Kellerabteile müssen vollständig geräumt sein und vor Rückgabe zumindest gekehrt werden.
- Gartenhütten oder Gerätecontainer, die zur Grundausstattung gehören, müssen ebenfalls geräumt und gesäubert werden.
- Garagenplätze sind ebenso völlig geräumt zu übergeben und etwaige Verschmutzungen zu beseitigen.
- Blumentröge auf Terrassen und Loggien, die zur Grundausstattung gehören, müssen bei Rückgabe der Wohnung an dem dafür vorgesehenen Platz sein. Bepflanzungen müssen der Bepflanzungsordnung (Beiblatt der Hausordnung) entsprechen. Von Ihnen getätigte Bepflanzungen können auch mitgenommen werden, die Pflanzerde muss jedoch im Blumentrog verbleiben.
- Mietergärten müssen in einem gepflegten Zustand übergeben werden. Zusätzliche Bepflanzungen (z.B. Hecken) des Mieters werden von der Vermieterin oder vom Nachmieter nicht abgelöst. Wenn diese Zusatzbepflanzungen von Ihnen am Mietende entfernt bzw. mitgenommen werden, muss jedoch eine ebene Fläche hergestellt werden.

4.9. Bauliche Änderungen:

- Satelliten- und Klimaanlagen, die vom Mieter angebracht wurden, müssen bei Rückgabe entfernt werden und Montagelöcher sowie Kabeldurchführungsöffnungen müssen fachgerecht verschlossen sein. Sofern jedoch bereits ein Nachmieter feststeht und mit diesem eine Vereinbarung betreffend der Übernahme getroffen wurde, kann die Antennen- oder Klimaanlage verbleiben.
- Sämtliche Durchbrüche und Kabeldurchführungen von z.B. Alarmanlagen müssen bei Demontage fachgerecht verschlossen werden.
- Für bauliche Veränderungen am Grundriss sowie an Zwischenwänden oder der Sanitärausstattung muss eine entsprechende Genehmigung der Hausverwaltung vorliegen. Diese Genehmigung beinhaltet auch, dass die Vermieterin bei Rückstellung den Rückbau in den ursprünglichen Zustand verlangen kann. Nehmen Sie daher zur Abklärung des eventuell notwendigen Rückbaues rechtzeitig mit Ihrem zuständigen Hausverwalter Kontakt auf.