

Leitfaden für die Rückgabe von Wohnungen

Da die Rückgabe von Wohnungen bei Beendigung eines Mietverhältnisses erfahrungsgemäß mit vielen Fragen verbunden ist, haben wir zu Ihrer Unterstützung in der Folge einige wichtige Punkte zusammengestellt.

Mit Unterfertigung des Mietvertrages haben Sie sich verpflichtet, die Wohnung und alle dazugehörigen Einrichtungen sorgsam und pfleglich zu behandeln. Die Wohnung ist geräumt von allen Gegenständen, jedoch mit dem bauseits bereitgestellten Inventar, mindestens der Grundausstattung entsprechend zurückzustellen.

- Farbänderungen an den **Wänden**, die nicht dem Ortsgebrauch oder der Verkehrsüblichkeit entsprechen sind vom Mieter zu entfernen und die Farbe wie ursprünglich vorhanden (zumeist weiß) wieder aufzubringen. Ebenso sind nicht dem Ortsgebrauch oder der Verkehrsüblichkeit entsprechende **Tapeten** zu entfernen. Mustertapeten sowie extreme Farben und nur partiell gemalte Wände sind nicht ortsüblich.
- **Holzverkleidungen und sonstige Wandverkleidungen** an Decken und Wänden werden weder abgelöst noch übernommen und sind zu entfernen. Hier ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, d.h. die Wände müssen verputzt (Feinputz) und gemalt wie ursprünglich vorhanden, übergeben werden.
- Bei einer unverhältnismäßig großen Anzahl an **Bohrlöchern** müssen die Dübel aus den Wänden entfernt und die Löcher verputzt bzw. verschlossen sein.
- Durch den Mieter veranlasste, nicht ordnungsgemäß durchgeführte, Veränderungen an der **Elektrik** werden auf Kosten des Mieters behoben, sofern diese Kosten bei Erstellung des E Befundes ohne die Veränderungen nicht angefallen wären. Zusätzliche vom Mieter angebrachte Steckdosen und Schalter werden nicht abgelöst. Falls diese vom Mieter entfernt werden, muss bei Rückstellung eine Blinddosenabdeckung angebracht werden.
- **Geräte**, die bauseits zur Verfügung gestellt wurden, wie z.B. Gas- oder E-Herd, Abwasch, Waschbecken, WC-Anlagen, Durchlauferhitzer, Heizkörper oder Speicher etc. müssen in ordentlichen Zustand und gereinigt übergeben werden und dürfen nicht schuldhaft beschädigt sein.
- Bei **Thermen**, Kombithermen oder Durchlauferhitzern ist zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit die Vorlage eines Nachweises für die von einem befugten Unternehmen durchgeführte Wartung im erforderlichen Intervall vorzulegen.
- **Bei sonstigen Geräten**, für die vertraglich eine regelmäßige Wartung vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten im vorgesehenen Intervall vorgelegt werden.
- **Sanitäre Anlagen** dürfen nicht übermäßig abgenutzt sein. Der Mieter haftet für schuldhafte Beschädigungen oder missbräuchliche Abnutzung, soweit die gewöhnliche Abnutzung überschritten wird. In diesem Fall werden die Reparatur oder Neuanschaffung auf Kosten des Mieters erfolgen.
- **Fußböden** sind in einem gebrauchsfähigen Zustand zu übergeben, ganz gleich, ob es sich um einen Holz-, PVC-, Fliesen- oder Teppichboden handelt. Verunreinigungen des Fußbodens, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen sind zu entfernen. Bauseits beige stellte **Sockelleisten** müssen vollständig montiert sein. Nicht ordnungsgemäße vom Mieter **nachträglich angebrachte Bodenbelege** sind auf Verlangen der Hausverwaltung zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

- **Fliesen, Glasnischenrückwände** in der Küche können nicht übernommen werden. Hier ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, d.h. die Wände müssen verputzt (Feinputz) und gemalt wie ursprünglich vorhanden, übergeben werden.
- **Fenster und Türen** sind in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Fenster und Türen, die andersfärbig gestrichen bzw. mit Folien oder ähnlichen Materialien überklebt wurden, sind bei übermäßiger Abnutzung wieder auf den ursprünglichen Zustand zu bringen. Das gleiche gilt für Tür- und Fensterstöcke, sowie Fensterrahmen und Beschläge; es dürfen keine über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehenden Beschädigungen (Löcher, Kratzer, etc.) vorhanden sein.
- Bauseits beigestellte **Jalousien, Rollläden oder Raffstores** müssen sich in ordentlichen und gereinigten Zustand befinden und es dürfen keine über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehenden schuldhaften Beschädigungen vorhanden sein. Dies gilt auch für nachträglich genehmigte Einbauten.
- Die **Wohnungsschlüssel** sind in vollständiger Anzahl zu retournieren. Es müssen mindestens so viele Wohnungsschlüssel vorhanden sein, wie bei Bezug übergeben wurden. Nachträglich angefertigte Schlüssel sind auszuhändigen. Wenn die Gefahr eines Missbrauchs verlorener oder fehlender Schlüssel besteht, wird bei einer abweichenden Anzahl an Schlüssel der Zylinder auf Kosten des Mieters gewechselt.
- **Sicherheitstüren, Sperrriegel bzw. Zusatzschlösser** sind in einwandfreiem Zustand inkl. Schlüssel und Sicherungskarte zu übergeben.
- Die **Gegensprechanlage** ist in ordnungsgemäßen und gereinigten Zustand zu übergeben.
- **Loggien und Terrassen** dürfen an Wänden, Böden und Geländern keine schuldhaft verursachten Beschädigungen aufweisen und sind, wie bauseits bereitgestellt, also ohne eventuell nachträglich vorgenommene Verkleidungen zu übergeben.
- **Heizkörper** müssen sich in ordentlichen und gereinigten Zustand befinden und es dürfen keine über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehende schuldhaft verursachte Beschädigungen vorweisen.
- **Kellerabteile** müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe vollständig geräumt und gereinigt sein.
- **Eigengärten** sind im pfleglichen Zustand zu übergeben.
- **Garagenstellplätze** bzw. Abstellplätze sind ordnungsgemäßen und gereinigten Zustand (besenrein) zu übergeben.
- Vom Mieter **getätigten Aufwendungen** können nur gemäß § 20 Abs. 5 Z 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bzw. in § 10 Abs. 3 Mietrechtsgesetz (MRG) ersetzt werden.

Sollte anlässlich der Wohnungsübergabe festgestellt werden, dass noch Reparatur- und/oder Reinigungsarbeiten erforderlich sind, die Wohnung sich also in keinem ordnungsgemäßen Zustand befindet, werden diese auf Ihre Kosten von durchgeführt.

Handelt es sich um größere Reparaturarbeiten die nicht während der Mietdauer eines Nachmieters durchgeführt werden können, wird Ihnen bis zur Erledigung der Arbeiten auch das monatliche Benützungsentgelt für den erforderlichen Zeitraum in Rechnung gestellt werden.

Wir behalten uns vor, bei übermäßiger Abnutzung des Bestandgegenstandes, den dafür anfallenden tatsächlichen administrative Aufwand in Rechnung zu stellen.