

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. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung geräumt von allen Gegenständen, jedoch mit dem vermierterseits bereitgestellten Inventar, in besenreinem und ordnungsgemäßem Zustand zurückzustellen.

- Die **Malerei/Anstrich** ist zu erneuern, wenn der Mietgegenstand über die im Verhältnis zur Mietdauer gewöhnliche Abnutzung hinaus abgenutzt wurde bzw. wenn die Malerei durch eine andere als bei der Anmietung bestehende Wand(Decken)-farbe (mit Ausnahme von Pastellfarben) oder durch das Anbringen von **Tapeten** verändert bzw. übermäßig beschädigt wurde. **Einbaukästen** und **Holzverkleidungen** müssen entfernt werden. **Dübeln** müssen aus den Wänden entfernt werden und sollten die Löcher verspachtelt sein.
- **Steckdosen** und Schalter müssen funktionieren. Zusätzliche von Ihnen angebrachte Steckdosen und Schalter werden nicht abgelöst. Falls Sie diese entfernen, muss eine Blinddosenabdeckung angebracht werden.
- **Geräte**, die vermierterseits zur Verfügung gestellt wurden wie z.B. Gas- oder E-Herd, Abwäsche, Waschbecken, WC-Anlagen, Durchlauferhitzer, Heizkörper oder Speicher, Lüftungsventilatoren etc. müssen funktionstüchtig und gereinigt übergeben werden. Sanitäre Anlagen dürfen nicht schadhaft sein (z.B. WC-Anlagen dürfen nicht „rinnen“) und die Abnutzung darf nicht über das normale Ausmaß hinausgehen. In diesen Fällen müsste die Reparatur oder Neuanschaffung durch Sie oder uns, jedenfalls aber auf Ihre Kosten, erfolgen.
- Bei **Thermen**, Kombithermen oder Durchlauferhitzern, Elektroboilern und Geräten der kontrollierten Wohnraumlüftung ist zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit die Vorlage eines von einem befugten Unternehmen verfassten Serviceberichtes erforderlich. Eine gültige Prüfplakette muss vorhanden sein.
- Beim **Austausch von Gasthermen**, Durchlauferhitzern und Kombithermen während der Mietdauer und im Falle der Übergabe von abzulösenden Gasheizungen sind darüber spätestens am Tag der Wohnungsübergabe vom Gaswerk und vom Rauchfangkehrer zum Zeitpunkt des Neuanschlusses ausgestellte Benützungsgenehmigungen (Überprüfungsbefund) vorzulegen.
(Hinweis: Durchlauferhitzer, Gasherde, gasbetriebene Heizungsanlagen und E-Speicher gelten, selbst wenn sie bis zuletzt funktioniert haben, nur dann als funktionsfähig, wenn die Stadtwerke bzw. Versorgungsbetriebe die Geräte bei Ummeldungen nicht aufgrund mangelnder Funktionsfähigkeit bzw. aus Sicherheitsgründen sperren. Mit den Reparaturkosten oder den Kosten der Neuanschaffung der zeitgemäßen Standardausstattung müssten wir Sie belasten)
- Bei Geräten, für die eine regelmäßige **Wartung** vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten vorgelegt werden.
- Die **Fußböden** sind gereinigt (also ohne sichtbare Flecken) und in einem gebrauchsfähigen Zustand zu übergeben, ganz gleich, ob es sich um einen Laminat-, Holz-, PVC-, Fliesen- oder Teppichboden handelt. Die Gebrauchsfähigkeit ist dann nicht gegeben, wenn nicht die ganze Bodenfläche mit einem Belag bedeckt ist oder der Belag Kratzer oder mechanische Beschädigungen aufweist, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Die Sesselleisten müssen vollständig montiert sein.
- Reste von **Fliesen** (Fliesenfragmente) in der Küche oder auf Fußböden können nicht übernommen werden. Hier ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, d.h. die Wände müssen verputzt (Feinputz) und die Fußböden wie ursprünglich vorhanden, übergeben werden.

- **Silikonfugen** müssen gewartet, sauber und dicht geschlossen sein.
- **Türen**, die andersfärbig gestrichen bzw. mit Folien oder ähnlichen Materialien über- oder beklebt wurden, sind wieder auf den ursprünglichen Zustand zu bringen. Das gleiche gilt für Tür- und Fensterstöcke, sowie Fensterrahmen. Sie dürfen auch keine Beschädigungen (Katzenklappe, Aufkleber, Schilder, Haken, Löcher, Kratzer etc.) aufweisen. Alle Türen müssen vorhanden und montiert sein.
- Fenster und Türen sind mit einwandfreien **Glasscheiben** zu übergeben. Sollten die Glasscheiben Sprünge aufweisen, so müssen diese auf ihre Kosten ausgetauscht werden.
- Die **Beschläge** der Fenster und Türen müssen in Ordnung und funktionsfähig sein.
- Bauseits beige stellt Rollläden, **Jalousien etc.** dürfen nicht reparaturbedürftig sein und müssen sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden.
- Die **Eingangstüre** muss, wenn bei Bezug eine Zentralsperre vorhanden war, mit einem Zentralschlüssel sperrbar sein. Sicherheitstüren, Sperrriegel bzw. Zusatzschlösser werden nicht abgelöst und sind in einwandfreiem Zustand zu übergeben. Es müssen mindestens so viele Wohnungsschlüssel vorhanden sein, wie Ihnen bei Bezug übergeben wurden, da sonst ein Austausch der Schlösser auf Kosten des Mieters erforderlich ist. Nachträglich angefertigte Schlüssel sowie abgebrochene oder beschädigte Schlüssel sind ebenfalls bei Übergabe der Wohnung an uns auszuhändigen.
- Die **Gegensprechanlage** muss sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden.
- **Loggien und Terrassen** dürfen an Wänden, Böden und Geländern keine Beschädigungen aufweisen und sind, wie vermietetseits bereitgestellt, also ohne eventuell nachträglich vorgenommene Verkleidungen etc. zu übergeben.
- **Heizkörper** müssen ordnungsgemäß funktionieren. Undichte Ventile können nicht übernommen werden.
- **Kellerabteile** müssen zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe vollständig geräumt und gereinigt sein.
- **Eigengärten** sind im pfleglichen Zustand zu übergeben. Eventuell vorhandene Wasseranschlüsse müssen gebrauchsfähig sein und über ein Absperrventil verfügen.
- Vor Übergabe der **Abstellplätze** bzw. Garageneinstellplätze sind diese zu reinigen.

Die Wohnung ist letztlich in einem solchen Zustand zurückzustellen, den auch Sie gerne als ein neu einziehender Mieter vorfinden möchten.

Sollte anlässlich der Wohnungsübergabe festgestellt werden, dass noch Reparatur- und/oder Reinigungsarbeiten erforderlich sind, die Wohnung sich also in keinem ordnungsgemäßen Zustand befindet, so müssten diese auf Ihre Kosten von uns durchgeführt werden, wobei bis zur Erledigung der Arbeiten auch das monatliche Benützungsentgelt für den erforderlichen Zeitraum Ihnen in Rechnung gestellt wird. Für die dafür von uns zu erbringenden Sonderleistungen bzw. den zusätzlichen administrativen Aufwand stellen wir ein Honorar in Höhe von mindestens **€ 250,00** (inkl. USt) in Rechnung.

Danke für Ihre Bemühungen. Für Fragen steht Ihnen Ihr Hausverwalter gerne zur Verfügung.