Schönere Zukunft

# 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.

- Zum Zeitpunkt der Übergabe müssen sämtliche **Dübeln** aus den Wänden entfernt und die Löcher verputzt sein. **Holzverkleidungen** an Decken und Wänden werden weder abgelöst noch übernommen. Vorhandene **Tapeten** sind zu entfernen und die Wohnung in einem **weiß** ausgemalten Zustand zu übergeben.

- Bauseits beigestellte **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 bauseits zur Verfügung gestellt wurden wie z.B. Gas- oder E-Herd, Abwäsche, Waschbecken, WC-Anlagen, Durchlauferhitzer, Heizkörper oder Speicher etc. müssen funktionstüchtig und gereinigt übergeben werden. Sanitäre Anlagen dürfen nicht schadhaft sein (z.B. WC-Anlagen dürfen nicht „rinnen“) und die Abnützung 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 ist zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit die Vorlage eines von einem befugten Unternehmen verfassten Serviceberichtes erforderlich.

- Bei Geräten, für die vertraglich eine regelmäßige **Wartung** vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten vorgelegt werden. Das nach den Herstellerempfehlungen noch letztgültige Wartungsprotokoll ist spätestens mit Wohnungsrückgabe an den Vermieter zu übergeben.

- Die regelmäßige Wartung bzw. die Überprüfung der Funktionsfähigkeit muss nach dem Stand der Technik sowie den geltenden ÖNORMEN durchgeführt werden. Allenfalls ist eine gesonderte schriftliche Bestätigung des Mieters binnen einer angemessenen Frist von 7 Tagen nach Aufforderung nachzureichen.

Schönere Zukunft

- Beim **Austausch von Gasthermen**, Thermen, Durchlauferhitzern und Kombithermen während der Mietdauer und im Falle der Übergabe von abzulösenden Gasetagenheizungen sind darüber spätestens am Tag der Wohnungsübergabe vom Gaswerk 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)

- Die **Fußböden** sind gereinigt (also ohne sichtbare Flecken) und in einem gebrauchsfähigen Zustand zu übergeben, ganz gleich, ob es sich um einen Holz-, PVC-, Fliesen- oder Teppichboden handelt. Die Gebrauchsfähigkeit ist dann nicht gegeben, wenn nicht die ganze Bodenfläche mit einem Belag bedeckt ist. Bauseits beigestellte 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.

- **Türen**, die andersfärbig gestrichen bzw. mit Folien oder ähnlichen Materialien überklebt wurden, sind auf Verlangen wieder auf den ursprünglichen Zustand zu bringen. Das gleiche gilt für Tür- und Fensterstöcke, sowie Fensterrahmen. Sie dürfen auch keine Beschädigungen (Löcher, Kratzer etc) aufweisen.

- 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.

- Die bestehenden **Lampen** sind zu entfernen und durch einfache Fassungen mit Glühbirnen zu ersetzten.

- Bauseits beigestellte **Jalousien etc**. dürfen nicht reparaturbedürftig sein und müssen sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden.

Schönere Zukunft

- 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. Nachträglich angefertigte 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 bauseits 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 neueinziehender 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 **€ 300,00** (inkl. 10 % USt) in Rechnung.

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