

# INFORMATIONEN ZUR KÜNDIGUNG UND RÜCKGABE DER WOHNUNG

## I. KÜNDIGUNG

Die Kündigung des Nutzungs- oder Mietvertrages muss **schriftlich** (Brief, Fax od. eingescanntes Schreiben, keine e-mail !!) von allen Vertragsnehmern **unterschrieben bis spätestens zum Monatsletzten bei Neues Leben einlangend** (Eingangsdatum ist entscheidend), erfolgen.

Das Nutzungsverhältnis endet immer an einem Monatsletzten, die im Nutzungsvertrag festgehaltene Kündigungsfrist ist einzuhalten. Die Kündigung muss bei uns vor Beginn der Kündigungsfrist einlangen. (Zum Beispiel: Sie wollen per 30.06.2023 kündigen, im Mietvertrag ist eine dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart. Die Kündigung muss daher spätestens am 31.03.2023 bei uns einlangen.)

Die neuerliche Vergabe der Wohnung erfolgt ausschließlich durch uns. Sobald ein Nachmieter feststeht, erhalten Sie eine diesbezügliche Information.

Wir ersuchen um Bekanntgabe Ihrer Telefonnummer unter welcher Sie tagsüber erreichbar sind, die wir an Interessenten für eine Wohnungsbesichtigung weiterleiten dürfen.

Weiters ersuchen wir um Bekanntgabe einer Kontonummer und Ihrer zukünftigen Wohnadresse um Ihnen nach Rückstellung der Wohnung die Abrechnung des Finanzierungsbeitrages übermitteln zu können.

## II. RÜCKSTELLUNG DER WOHNUNG

Zum Mietende muss die Wohnung von Ihnen besenrein und vollständig geräumt sein.

Die Wohnung wird von einem unserer Techniker übernommen. Sofern bereits ein Nachmieter vorhanden ist, erfolgt die Übergabe an diesen zum gleichen Termin.

Als Übergabetermin ist prinzipiell der letzte Tag Ihres Mietverhältnisses vorgesehen. Erfahrungsgemäß ist jedoch eine einheitliche Terminkoordination von Vormieter, Nachmieter und Techniker zum Monatsletzten nicht immer möglich. Daher kann es zu Abweichungen von bis zu sechs Werktagen kommen. In diesem Zusammenhang ersuchen wir um Ihr Verständnis, dass Termine für die Wohnungsrückstellung nur zu unseren Bürozeiten stattfinden können.

Im Zuge der Übernahme der Wohnung durch unseren Techniker überprüft ein von uns beigezogener Elektriker die in der Wohnung vorhandenen elektrischen Einrichtungen. Diese Überprüfung ist für Sie vollkommen kostenlos.

Sollte der überprüfende Elektriker feststellen, dass während Ihrer Mietdauer Veränderungen an der elektrischen Ausstattung vorgenommen wurden, die nach den einschlägigen Schutzbestimmungen für elektrische Anlagen nicht zulässig sind, sind die Kosten für die erforderliche Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder die Adaptierung der Veränderungen von Ihnen zu tragen.

Wenn die Wohnung mit Gasgeräten ausgestattet ist, so erfolgt zum Übergabetermin auch eine Überprüfung durch einen von uns beigezogenen Installateur. Die Überprüfung ist für Sie kostenfrei. Sollte bei der

Überprüfung festgestellt werden, dass ein Service (Wartung) bzw. eine Abgasmessung des Gasgerätes fällig bzw. überfällig ist, so sind diese Kosten von Ihnen zu tragen.

Wenn Sie Unterlagen über von Ihnen durchgeführte Wartungen (Service) haben, können Sie diese (auch in Kopie) unserem Techniker übergeben.

### **III. ZUSTAND DER WOHNUNG**

Die Wohnung inklusive der bei der Vermietung vorhandenen Grundausstattung (Heizung, Sanitäreinrichtung in Bad und WC, Wand- und Bodenbeläge, Türen, Lichtschalter, Steckdosen, etc.) kann bei der Rückgabe eine dem Alter entsprechende Abnutzung zeigen, muss sich aber in einem brauchbaren, funktionstüchtigen und gereinigten Zustand befinden.

Schäden oder Abnutzungen an diesen Ausstattungen, die über die normale Abwohnung hinausgehen, können von Ihnen vor der Rückstellung an uns behoben werden. Wenn bei der Übernahme durch unseren Techniker solche Schäden oder Abnutzungen, die über die normale Abnutzung hinausgehen, festgestellt werden, werden die dafür von uns aufzubringenden Sanierungs- bzw. Erneuerungskosten von Ihrem Finanzierungsbeitrag vor der Auszahlung in Abzug gebracht.

Als quasi „Faustregel“ für den erforderlichen Zustand Ihrer Wohnung bei Rückstellung könnte man auch zusammenfassend schreiben:

Die Wohnung ist in einem solchen Zustand zurückzustellen, den Sie auch gern vorfinden würden, wenn Sie jetzt in die Wohnung einziehen.

In der Folge listen wir zum besseren Überblick diverse Einzelausstattungen von Wohnungen und den erforderlichen Zustand bei Übergabe auf:

#### **Boden- Wand- und Deckenbeläge**

- Raumweise müssen die Bodenbeläge und Sockelleisten vollständig und im gleichen Produkt verlegt sein.
- Der Bodenbelag muss sich in einem brauchbaren und gereinigten Zustand befinden
- Unvollständige oder beschädigte Bodenbeläge sowie übergebühlich verschmutzte Teppichböden sind zu ersetzen
- Vom Mieter nachträglich verlegte Hartböden (Laminat, Parkett, Fliesen) müssen fachgerecht verlegt sein (insbesondere fachgerechter Wandanschluss)
- Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz, Styropor, etc. sind zu entfernen und die Spuren der Montage zu beseitigen. (Löcher, Klebereste, Putzschäden ...)
- Wandfliesen in der Küche/Kochnische sind inklusive der Kleberreste vollständig zu entfernen und die Wand ist plan zu verputzen, zu verspachteln und zum restlichen Raum passend auszumalen. Malerei oder Tapeten an den Wänden und Decken müssen sich in einem ordentlichen, brauchbaren sowie vollständigen und fleckenlosen Zustand befinden.
- Gemalte oder tapezierte Wand- bzw. Deckenflächen, die keine übliche Farbe für Wohnräume haben (z.B. sehr kräftige Farben, dunkle Farben, unübliche Farbkombinationen und Muster, Fototapeten ...) oder unübliche Materialien (Latexfarbe, abwaschbare Beläge, Strukturputze, lackierte Wände oder Decken) sind vollständig zu entfernen, und die Oberfläche in Weiß zu gestalten.
- Boden- und Wandbeläge auf Loggien, Balkonen und Terrassen (z.B. Rasenteppich, Holzbeläge, Fliesen ...) sind restlos zu entfernen und der ursprüngliche Belag herzustellen.
- Beschädigte oder übergebühlich verschmutzte Beläge sind zu reinigen oder zu tauschen

- Nachträglich montierte oder vom Vormieter übernommene An- oder Aufbauten (Sicht-, und Sonnenschutz, Rankgitter, etc.) sind zu demontieren und die Montagespuren zu beseitigen.
- Bei Bohrlöchern in Fliesen sind die Dübel zu entfernen und die Löcher mit geeignetem dauerelastischen Material im Farbton der Fliesen zu verschließen.
- Bohrlöcher in den Wänden und Decken, die das übliche Ausmaß zur Befestigung von Einrichtungsgegenständen übersteigen, sind nach Entfernung der Dübel so zu verschließen, dass sie in der restlichen Wand optisch nicht auffallen.

#### Sanitärgegenstände, Heizung

- Emailschäden an Badewannen sind fachgerecht zu reparieren, gesprungene Waschbecken oder WC Schalen und -Brillen sind zu erneuern.
- Armaturen müssen vorhanden in funktionsfähigem Zustand sein
- Sifone bei Wanne oder Dusche und Waschbecken sind in gereinigtem und dichtem Zustand zu übergeben
- WC-Anlagen sind zu reinigen.
- WC-Spülung ist in funktionsfähigem Zustand zu übergeben (darf nicht rinnen)
- Silikonverfugungen müssen vorhanden und frei von Schimmel sein
- Hartverfugung der Fliesen müssen in einem normalen Zustand, nicht verschmutzt oder verschimmelt sein
- Ventilatoren sind in sauberem (Filter) und funktionsfähigem Zustand zu übergeben
- Angebrachte Heizkörperverkleidungen sind zu entfernen
- Die Heizkörper müssen funktionsfähig und sauber sein. Die Lackierung muss in Qualität und Farbe dem Zustand bei Übergabe entsprechen
- Mehrflächige Heizkörper sind vor der Übergabe innen zu reinigen.
- Beschädigte Teile des Heizkörpers (stark abgeschlagene Oberflächen, gebrochene Thermostatköpfe, ect.) sind in Ordnung zu bringen,
- demontierte Heizkörper in der Wohnung sind an der vorgesehenen Stelle zu montieren und müssen funktionstüchtig sein,
- Wenn die Wohnung mit einem Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung, einer Heiztherme oder einer Kombitherme ausgestattet ist, muss sich das Gerät in gewartetem und funktionsfähigem Zustand befinden.

#### Fenster, Türen, Schlüsse

- Bei Übergabe der Wohnung an uns müssen alle Schlüssel, die Sie zu Mietbeginn erhalten haben und alle Schlüssel, die Sie nachbestellt haben, vorhanden sein.
- Wenn Sie Schlüssel verloren haben oder nicht alle Schlüssel an uns übergeben werden, müssen wir auf Ihre Kosten die Austauschzylinder (Wohnung, Brieffach, Kellerschloss) samt Schlüsseln nachbestellen.
- Abgebrochene Schlüssel (Schlüsselkopf mit Nummer) sind, sofern vorhanden, bei der Übergabe der Wohnung an die Genossenschaft auszuhändigen.
- Ein in der Wohnungseingangstüre angebrachtes funktionsfähiges Zusatzschloss kann belassen werden (wenn alle Schlüssel und gegebenenfalls die Sicherheitskarte übergeben werden) oder das Loch für das Zusatzschloss ist mit einer geeigneten Rosette ordnungsgemäß zu verschließen.
- Ein an der Wohnungseingangstür angebrachtes funktionsfähiges Balkenschloss kann belassen werden, wenn alle Schlüssel und gegebenenfalls die Sicherheitskarte übergeben werden. Wenn das Schloss entfernt wird, sind alle vorhandenen Löcher im Türblatt, angepasst an den Bestand, dauerhaft zu verschließen.
- Fenster, Fensterstöcke, Türen und Türstöcke müssen sauber sein
- Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden und funktionstüchtig sein
- Türen, Türstöcke, Fenster und Fensterstöcke dürfen keine Beschädigungen (wie z.B. Kratzer und Löcher) aufweisen, die über übliche Gebrauchsspuren hinausgehen

- Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelfliesen etc. sind zur Gänze zu entfernen
- Alle Innentüren müssen in funktionsfähigem und unbeschädigtem Zustand sein, die Schlüssel müssen vorhanden und funktionsfähig sein.
- Dichtungen an den Fenster- und Türstöcken müssen zur Gänze vorhanden und in ordentlichem Zustand sein,
- Der Anstrich der Fenster, Türstöcke und Türen bzw. die Furniere müssen in der gesamten Wohnung ein einheitliches Bild haben und einen neutralen, üblichen Farbton aufweisen.
- Lackschäden an den Türstöcken, Türen, Fensterstöcken und Fenstern, die über normale Gebrauchsspuren hinausgehen sind zu beseitigen,
- Löcher in Fensterflügel oder Fensterstöcken sind mit einer für das Material des Fensters geeigneten Füllmasse zu verschließen.
- Fliegengitter, Katzengitter, Markisen etc. sind zu entfernen und eventuelle Bohrlöcher mit geeignetem Material dauerhaft zu verschließen,
- In Türen eingebaute Katzenklappen stellen eine Änderung dar, die von uns nicht akzeptiert werden kann, eine Türe mit einer solchen Klappe ist gegen eine qualitativ gleichwertige Tür zu tauschen.
- Silikonfugen bei den Fensterstöcken dürfen keinen Schimmel aufweisen
- gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren sind zu erneuern,
- Karniesen bzw. Vorhangstangen sind zu entfernen, die Löcher mit geeignetem Material zu verschließen
- Jalousien, Raffstore, Außensonnenschutz u.dgl. müssen sich in einem funktionstüchtigen und gereinigten Zustand befinden. Fehlende oder beschädigte Teile (Wendestangenhalter, Wendestangen, Schnurwickler etc.) sind zu ergänzen. Wurden die Jalousien von Ihnen nachträglich selbst eingebaut, können Sie diese auch entfernen und alle Montagelöcher mit geeignetem Füllmaterial verschließen.

#### Bauliche Änderungen, diverses

- Satellitenanlagen, Alarmanlagen, Klimageräte etc., die von Ihnen angebracht wurden, sind zu entfernen.
- Sämtliche Montagelöcher, Durchbrüche und Kabeldurchführungen von z.B. Klimageräten, Alarmanlagen, Satellitenanlage sind dauerhaft mit geeignetem Material zu verschließen
- Bauliche Änderungen am Grundriss, an den Zwischenwänden oder der Sanitärausstattung für die keine Genehmigung der Hausverwaltung vorliegt, sind in den ursprünglichen Zustand rückzubauen.
- Wenn Sie mit schriftlicher Zustimmung der Hausverwaltung bauliche Änderungen vorgenommen haben und in der Genehmigung enthalten ist, dass die Vermieterin bei Rückstellung der Wohnung die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen kann, ersuchen wir um telefonische Kontaktaufnahme zwecks Vereinbarung eines Vorbesichtigungstermins für die von Ihnen vorgenommene Änderung.
- Sämtliche Einrichtungsgegenstände (inkl. Einbaumöbel, Abwaschunterbaukästen, Beleuchtungskörper) sind zu entfernen,
- Das Kellerabteil muss geräumt, besenrein und versperrt sein
- Sollte Ihre Wohnung über einen Garten verfügen, so ist dieser in einem für die Jahreszeit üblichen Pflegezustand zu übergeben, ein ev. vorhandener Wasseranschluss muss funktionsfähig und gesondert entleerbar sein.
- Schling- und Kletterpflanzen, die von Pflanzgefäßen auf Ihrem Balkon, Loggia, Terrasse, Garten an den Fassaden- und Mauerteilen ranken, sind restlos zu entfernen,
- Ebenfalls ist der Abstell- bzw. Garagenplatz geräumt von allen Fahrnissen besenrein zu übergeben.
- Die Innenstelle der Gegensprechanlage muss sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden.

#### **IV. AUSZAHLUNG DES FINANZIERUNGSBEITRAGES**

Die Auszahlung des Finanzierungsbeitrages erfolgt gemäß § 17 WWG innerhalb von acht Wochen nach dem Mietvertragsende auf das Bankkonto, das Sie uns bekanntgegeben haben. Vom auszahlenden Finanzierungsbeitrag werden gegebenenfalls einbehalten:

- Allfällige Mietzinsrückstände
- Offene Darlehen, sofern die Vermieterin hierfür mithaftet. Sofern es keine aktuelle Saldobestätigung gibt wird der gesamte Darlehensbetrag einbehalten und an den Darlehensgeber ausbezahlt.
- Eigenmittlersatzdarlehen (EMD)  
Der aktuell offene Betrag wird bei der Berechnung und Auszahlung in Abzug gebracht und direkt an den Darlehensgeber überwiesen.
- Allfällige offene Forderungen unserer Genossenschaft
- Beträge, die von uns zur Instandsetzung Ihrer zurückgestellten Wohnung aufgewendet werden müssen und die von Ihnen zu vertreten sind.

#### **V. NICHT VERGESSEN!!!**

- Die Ummeldung von Strom und Fernwärme hat zwischen Vormieter und Nachmieter zu erfolgen.
- Um dem Meldegesetz zu entsprechen, müssen Sie sich und alle Personen, die Sie in der Wohnung angemeldet haben, aus dieser abmelden (beim zuständigen Bezirksamt) — in Ihrer neuen Wohnung müssen Sie sich anmelden.
- Adressenänderung bei Behörden (z.B. KFZ-Zulassung), Banken, Dienstgeber, Versicherungen, etc. bekanntgeben
- Nachsendeauftrag für die Post einrichten (zuständiges Postamt) Telefon, Internet Telekabel, etc. ab- bzw. ummelden

Unter <http://www.wien.gv.at/wohnen/uebersiedlungsservice/index.html> finden Sie einen ausführlichen Leitfaden mit vielen online-Formularen und links zum Thema.