

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 **Dübel** aus den Wänden entfernt und die Löcher verputzt bzw. verschlossen sein. **Holzverkleidungen** an Decken und Wänden werden weder abgelöst noch übernommen. Vorhandene **Tapeten** sind zu entfernen.
- 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. Wenn von Ihnen Veränderungen an der Elektrik durchgeführt wurden, ist die Funktionstüchtigkeit der Elektroanlage durch einen von Ihnen zu beauftragenden E-Befund nachzuweisen. (konzessionierten Elektriker)
- **Geräte**, die bauseits zur Verfügung gestellt wurden wie z.B. Gas- oder E-Herd, Abwasch, Waschbecken, WC-Anlagen, Durchlauferhitzer, Heizkörper oder Speicher etc. müssen funktionsfähig und gereinigt übergeben werden. Sanitäre Anlagen dürfen nicht schadhaft sein (z.B. WC-Anlagen dürfen nicht „rinnen“) und die Abnutzung darf nicht über ein normales Ausmaß hinausgehen. Ansonsten müsste die Reparatur oder Neuanschaffung durch Sie oder uns, jedenfalls aber auf Ihre Kosten, erfolgen.
- Die Ausstattung von **Bad und WC** darf keine Email-/Porzellanschäden am oder in der Badewanne/Duschtasse bzw. Waschbecken und WC-Schale aufweisen. **Silikonfugen**, vor allem bei der Badewanne/Duschtasse, dürfen nicht löchrig, verschimmelt oder rissig sein.
- Bei **Thermen**, Kombithermen oder Durchlauferhitzern ist zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit die Vorlage eines Nachweises für die von einem befugten Unternehmen durchgeführte Wartung erforderlich. Dieser Nachweis hat nicht älter als 12 Monate zu sein.
Erfolgte ein **Austausch von Gasthermen**, Thermen, Durchlauferhitzern oder Kombithermen während der Mietdauer so ist ebenso wie im Falle der Übergabe von abzulösenden Gasetagenheizungen, spätestens am Tag der Wohnungsübergabe die vom Gaswerk zum Zeitpunkt des Neuanschlusses ausgestellte Benützungsgenehmigungen (Überprüfungsbefund) vorzulegen.
- Bei Geräten, für die vertraglich eine regelmäßige **Wartung** vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten vorgelegt werden.
- **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 gemalt und 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 über die normale Abnutzung hinausgehende 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.
- Bauseits beige stellt **Jalousien etc.** dürfen nicht reparaturbedürftig sein und müssen sich in einem funktionsfähigen und gereinigten Zustand befinden. Dies gilt auch für nachträglich genehmigte Einbauten.
- 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 inkl. Schlüssel und Sicherungskarte 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. (besenrein)

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

Sollten Einrichtungsgegenstände etc. von einem Ihnen bereits bekannten Nachmieter abgelöst werden, so muss vor Übergabe der Wohnung eine schriftliche Vereinbarung zwischen Ihnen und Ihrem Nachmieter vorgelegt werden aus welcher hervorgeht, dass der Nachmieter bereit ist, die darin bestimmten Gegenstände von Ihnen zu übernehmen.

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 Ihnen bis zur Erledigung der Arbeiten auch das monatliche Benützungsentgelt für den erforderlichen Zeitraum 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 € **150,00**(inkl. USt) in Rechnung.

Sollten betreffend die Rückgabe Ihrer Wohnung weitere Fragen bestehen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor dem Übergabetermin mit Ihrem Verwalter in Verbindung.