

# **ZUSTAND der WOHNUNG**

## **bei Rückstellung an den Vermieter nach erfolgter Kündigung**

Sind bei Übergabe der Wohnung Abweichungen vom Normzustand festzustellen, haben Sie die Wahl, die Schäden entweder selbst fachgerecht zu reparieren bzw. reparieren zu lassen oder sie von der Hausverwaltung gegen Kostenersatz beheben zu lassen.

Die nachfolgende Aufzählung soll Ihnen helfen, unnötige Kosten, die eventuell bei der Wohnungsrückstellung an uns entstehen können, rechtzeitig zu vermeiden:

### **1. Boden-, Wand-, Deckenbeläge und Fliesen:**

- Mauerwerk muss in Ordnung sein

Es muss entfernt werden:

- Normale Abwohnung des Teppichbelages wird akzeptiert, bei einzelnen Flecken muss der Teppich gereinigt werden, bei starker Verschmutzung ist ein Austausch des Teppichs erforderlich
- Wand- oder Bodenbeläge, die beschädigt bzw. nicht vollflächig verlegt sind (z.B. wenn Fliesen an der Wand nicht auch hinter, sondern nur jeweils seitlich von Küchenhochschränken bzw. oberhalb von Küchenschränken verlegt worden sind)
- Tapeten, die nicht vollflächig verlegt wurden bzw. beschädigt, verschmutzt oder für die Nachnutzung unzumutbar sind
- Klebereste, Farbspritzer und starke Kratzer
- Decken- oder Wandverkleidungen (Holz, Styropor, etc.)
- Das Fliesenschild in der Küche ist generell zu entfernen, und der Untergrund ebenflächig zu verspachteln
- Übermäßige Abwohnung der Wände (Dübellöcher und Haken usw. sind zu entfernen bzw. ebenflächig zu schließen). Es dürfen keine verkehrsunüblichen Farben (z.B. schwarz, dunkelrot) verwendet werden, es darf keine Verfärbung oder Geruchsbelästigung durch starkes Rauchen bestehen, keine Verrussung durch Brände oder Fehlbedienung von Geräten, keine Beschädigung oder übermäßige Abnutzung der Oberflächen.

Was ist zu ergänzen (bzw. auszutauschen):

- Fehlende Sesselleisten, Abdeckungen von Fernwärmeleitungen
- Fliesen im Bad, wenn sie durch Bohrlöcher beschädigt wurden. Ausnahme: Bohrlöcher aufgrund der Installation allgemein üblicher Gegenstände wie Seifenschalen, Wandspiegel (z.B. „Allibert“ etc.), Handtuchhalter usw. Es werden nur optisch und funktionell nicht störende Dübellöcher in den Badezimmerfliesen akzeptiert.
- In Fensterrahmen durch entfernte Jalousien bzw. Vorhangstangen entstandene Löcher sind fachgerecht zu schließen
- Verschiedene bzw. fehlende Wand- und Bodenbeläge in einem Raum sowie das Fehlen von Sockelleisten werden nicht akzeptiert!
- Freiliegende Elektroleitungen können nicht akzeptiert werden
- Generell bei allen verfliesen Räumen müssen die Silikonfugen ordnungsgemäß, dicht und sauber übergeben werden
- Terrassen, Loggien, Balkone: generell ist die Bodenverfliesung der Freiflächen vom Mieter in Ordnung zu bringen
- Regensinkkästen sind generell gereinigt und ausgeräumt zu übergeben. Die im Mietergarten gepflanzten Sträucher dürfen eine Maximalhöhe von 2,50 m aufweisen. Bambussträucher sind fachgerecht und nachhaltig zu entfernen.

### **2. Fenster und Türen:**

- Alle Innentüren müssen montiert und in funktionsfähigem und unbeschädigtem Zustand vorhanden sein
- Bunte, fleckige bzw. mehrfarbige Anstriche sind nicht akzeptabel
- Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegelfliesen etc. sind zu entfernen
- Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden und unbeschädigt sein
- Gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben bei Fenster oder Innentüren sind zu erneuern
- Türblätter dürfen keine Übermalungen, Löcher, Furnierschäden oder Befestigungen wie Klebespuren, Haken usw. aufweisen
- Zusatzschlösser sind entweder in der Eingangstür zu belassen (Übergabe aller Schlüssel an uns inkl. Karte) oder es ist eine neue Eingangstüre erforderlich!

- Übergabe aller standardmäßig erhaltenen Wohnungsschlüssel und die zusätzlich über eine Schlüsselbestätigung angeforderten Schlüssel. Sollte ein Schlüssel fehlen (inkl. Berücksichtigung aller Schlüsselbestätigungen!) oder nicht mehr auffindbar sein, müssen die Zylinder für Wohnung, Postkasten, Kellerabteil oder ähnliches Zubehör sowie die dazu erforderlichen Schlüssel auf Kosten des Mieters ausgetauscht werden.

### 3. Sanitärgegenstände und Heizkörper:

- Im Bad und WC: kleine Emailschäden an Badewanne, Sprünge (Risse) in Waschbecken und WC-Schalen sind fachgerecht zu reparieren (erneuern), Silikonfuge bei Badewanne darf nicht löchrig, verschimmelt oder rissig sein
- (Doppel-) Abwäsche in der Küche muss vorhanden und (wieder) angeschlossen sein (sofern in ursprünglicher Wohnungsausstattung vorhanden gewesen)
- alle übernommenen Armaturen und Absperrventile müssen vorhanden, angeschlossen und funktionstüchtig sein,
- Heizkörper dürfen nicht bunt/verschiedenfärbig lackiert sein
- allfällige Heizkörperverkleidungen sind zu entfernen
- etwaige zwischenzeitig demontierte Heizkörper müssen in der Wohnung wieder (wie ursprünglich) funktionstüchtig montiert sein

### 4. Loggiaverbau, Zwischenwände, bauliche Änderungen (Sat-Anlage, Markise, Blumenkästen, Roll-Läden):

- Schadhafte, nicht bewilligte oder nicht der Bewilligung entsprechende Loggienverbauten sind zu entfernen, ausgenommen bauseits errichtete
- Zwischenwände, die ohne schriftliche Bewilligung der Verwaltung oder nicht nach den Auflagen der Bewilligung errichtet wurden, sind ebenfalls zu entfernen.
- Räume, aus welchen ohne schriftliche Bewilligung Zwischenwände entfernt wurden, sind im ursprünglichen Zustand) wieder herzustellen.
- Bei Aufforderung sind alle baulichen Änderungen wieder in den Ursprungszustand zurückzuführen.

### 5. Sonstiges:

- Die Wohnung muss ordnungsgemäß gereinigt, frei von Ablagerungen und Müll übergeben werden
- Bitte vergessen Sie nicht auch das **Kellerabteil** auszuräumen!
- Bei Rückstellung eines Garagenstellplatzes müssen die Garagenschlüssel bzw. die Funkfernsteuerung fristgerecht zurückgegeben werden

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sollten bei der Begehung, bzw. Wohnungsübernahme noch weitere Mängel festgestellt werden, müssen diese auf Ihre Kosten durch uns repariert werden. Soweit Arbeiten in Eigenregie durchgeführt werden, müssen sie fachgerecht (= Qualität einer professionellen Ausführung) durchgeführt sein.

Weiters informieren wir Sie darüber, dass von uns ein konzessioniertes Elektronunternehmen mit der Erstellung eines Elektrobefundes Ihrer Wohnung beauftragt wird. Kosten dafür entstehen für Sie nur, wenn Leitungen unsachgemäß verlegt und nicht normgemäße Abdeckungen verwendet worden sind. Diese Routineüberprüfung findet kurz vor Ende Ihres Mietverhältnisses statt. Der zuständige Professionist wird einen Termin mit Ihnen vereinbaren.

Der ausscheidende Mieter ist über diese Schwerpunkte in Kenntnis gesetzt worden, und weiß, dass die angeführten Punkte bis zum vereinbarten Übergabetermin der Wohnung erledigt sein müssen.

Sollten diese Arbeiten nicht bis zum vereinbarten Übergabetermin erledigt sein, werden diese durch Professionisten auf Kosten des ausscheidenden Mieters beauftragt und durchgeführt. Die Kosten werden vom errechneten Finanzierungsbeitrag abgezogen.

Sollte durch unvorhergesehene Umstände ein 2. Abnahmeternin erforderlich werden, müssen wir Sie in Kenntnis setzen, dass wir für diesen zusätzlichen Aufwand eine Pauschale von € 60,00 inkl. USt. in Rechnung stellen werden. Diese Kosten werden ebenfalls vom Finanzierungsbeitrag in Abzug gebracht.