

Kündigung der Wohnung

Wohnungsrückgabe oder -weitergabe



Was ist jetzt zu tun?

- ✓ Kündigung mit Nachnutzer
- ✓ Kündigung ohne Nachnutzer
- ✓ Todesfall
- ✓ Wohnungsrückgabe



Kündigungen

IMMER:

- schriftlich
- unterschrieben
- im Original
- eingeschrieben per Post

Kündigung der Wohnung

Was ist jetzt zu tun?

Wenn man seine Wohnung kündigen möchte, tauchen viele Fragen auf. Wie kündige ich richtig ohne Fristen zu versäumen? Darf ich die Wohnung weitergeben? Hier ein Überblick zu diesem Thema.

Formal richtig kündigen:

Kündigungen müssen IMMER schriftlich, unterschrieben, im Original und eingeschrieben per Post bei der Vermieterin einlangen.

Kündigungsfristen sind zu beachten:

Sie können die Wohnung jeweils unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des nächsten Quartals kündigen. Haben Sie einen Nachmieter für Ihre Wohnung, kann die Kündigungsfrist auf 1 Kalendermonat verkürzt werden.

Thema Finanzierungsbeitrag:

Bei einer Wohnungskündigung (mit und ohne Nachnutzer) bekommen Sie den seinerzeit geleisteten Finanzierungsbeitrag spätestens 8 Wochen nach Ihrem Auszugsdatum abzüglich der gesetzlichen Abschreibung „Verwohung“ ausbezahlt, sofern er nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Gut zu wissen:

Alle erforderlichen Formulare zur Kündigung finden Sie im Kapitel „Formularsammlung“ dieser Mappe oder unter www.alpenland.ag

Es gibt 2 Varianten eine Wohnung zu kündigen:

Variante 1:

Wohnungskündigung **mit** sofortiger Bekanntgabe eines Nachnutzers

Eigeninitiative lohnt sich immer – speziell bei der Nachnutzersuche. Das gute alte „schwarze Brett“ in Supermärkten, Baumärkten, etc. bewährt sich nach wie vor. Wenn Sie bereits einen potenziellen Nachnutzer für Ihre Wohnung gefunden haben, ist das perfekt: Sie können sofort bei Kündigung Ihren

Nachnutzer für die Wohnung bekannt geben. Wichtig ist, dass es sich hier um ein bloßes Vorschlagsrecht handelt und die Vermieterin diesen Nachnutzer ohne Angabe von Gründen ablehnen kann.

ZWEI VORTEILE, die für eine Wohnungsrückgabe MIT Nachnutzer stehen:

- Verkürzung der Kündigungsfrist: Übernimmt der Nachnutzer die Wohnung direkt von Ihnen, spart Sie das Zeit und vielleicht auch Geld: doppelte Mietkosten zum Beispiel, wenn Sie bereits eine neue Wohnung gefunden haben. Besteht Einigkeit mit dem vorgeschlagenen Nachnutzer, kann die Kündigungsfrist auf 1 volles Kalendermonat verkürzt werden.
- Mögliche Ablöse für Einrichtungsgegenstände: Eine angemessene Ablöse kann vom Mieter mit dem Nachnutzer privat vereinbart werden. Der Wert der abgelösten Gegenstände ist mit Rechnungen zu belegen. Eine überhöhte Ablöse kann zurückgefordert werden.

Gut zu wissen:

Nachdem Sie Ihren Nachnutzer schriftlich bekannt gegeben haben, wird durch die Vermieterin geprüft, ob dieser den Förderrichtlinien der NÖ Landesregierung entspricht.

Variante 2: Wohnungskündigung **ohne** Nachnutzer

Wenn Sie keinen Nachnutzer für die Wohnung gefunden haben, können Sie die Wohnung jeweils unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des nächsten Quartals kündigen.

Bitte beachten Sie: Bei einer Wohnungsrückgabe OHNE Nachnutzer muss die Wohnung IMMER vollständig geräumt (jedoch mit dem bauseitig beigegebenen Inventar) und besenrein an den Bauträger zurückgegeben werden. Das heißt: alle Einrichtungsgegenstände wie Küche, Sofa, etc. sind auszuräumen. Detaillierte Informationen finden Sie im Kapitel „Alles sauber auf Anfang“ (Seite 6).

Gut zu wissen:

Wir unterstützen Sie gerne bei der Suche nach einem Nachmieter. Aktiv und kostenlos auf www.alpenland.ag. Einfach beim Formular „Kündigung ohne Nachnutzerbenennung“ die Einverständniserklärung zur Weitergabe von Kontaktdaten ankreuzen.



Eine Kündigungsfrist von mindestens einem vollen Kalendermonat müssen Sie grundsätzlich IMMER einhalten!



Etwaige Mietrückstände bzw. Sanierungen werden vom Finanzierungsbeitrag abgezogen

Wenn Sie bis zum Zeitpunkt Ihrer Kündigung noch keinen Nachnutzer gefunden haben, wird die Wohnung in der Online-Wohnungssuche sichtbar. Das bedeutet: zugänglich für Hunderte, die täglich auf www.alpenland.ag auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Die Wohnungsberatung vermittelt Interessenten an Sie weiter.

Doch noch einen Nachnutzer gefunden!

Möchte jemand Ihre Wohnung während der Kündigungsfrist doch noch übernehmen, haben Sie die Möglichkeit diesen Nachnutzer unter Beachtung einer Bearbeitungsfrist von einem vollen Kalendermonat schriftlich per Post mit dem Jahresnettoeinkommen (vom Vorjahr) des Nachmieters bekannt zu geben.

Ihre Vorteile: bei Bedarf verkürzte Kündigungsfrist und mögliche Ablöse

Todesfall

Was ist jetzt zu beachten?

So schmerzlich das Thema auch ist, wir müssen es ansprechen. Was passiert eigentlich nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung?

Wir wissen, wie nahe es geht, einen Menschen zu verlieren. Nach dem Tod gibt es tausend Dinge, um die man sich kümmern muss. Bitte beachten Sie, dass durch den Tod einer Vertragspartei das Vertragsverhältnis NICHT automatisch beendet wird. Daher übermitteln Sie bitte umgehend die Sterbeurkunde an unsere Mietabteilung.

Was passiert nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung?

1. Eintritt in den Mietvertrag (§ 14 MRG)

Nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung treten in den Mietvertrag mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufenen Personen die im Gesetz genannten eintrittsberechtigten Personen ein, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters den Vermietern bekannt geben, dass Sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

Das heißt für Sie: Wenn Sie das Mietverhältnis übernehmen, haften Sie für den Mietzins und auch für die Verbindlichkeiten, die während der Mietzeit des verstorbenen Hauptmieters entstanden sind.

Wer sind Eintrittsberechtigte?

Folgende Personen werden als Eintrittsberechtigte genannt:

- Ehegatte
- Lebensgefährte: im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat; einem dreijährigen Aufenthalt des Lebensgefährten in der Wohnung ist es gleichzuhalten, wenn er die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat
- Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder und die Geschwister des bisherigen Mieters, sofern diese Personen ein dringendes Wohnbedürfnis haben und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt haben
- **Bitte informieren Sie sich** unbedingt über die Bestimmungen der Wohnbauförderung der NÖ Landesregierung, die bei geförderten Mietobjekten zu berücksichtigen sind!

Gut zu wissen:

Handelt es sich bei dem betroffenen Mietgegenstand um eine so genannte „betreute Wohnung“ sind Verwandte in absteigender Linie (einschließlich Wahlkinder) nicht eintrittsberechtigt.

2. Kündigung des Mietvertrages durch die Erben

Wer kann nach dem Tod des Mieters der Wohnung den Mietvertrag kündigen?

- Vertretungsbefugte (Vorlage der Amtsbestätigung)
- der/die Erben (Vorlage des Einantwortungsbeschlusses)

Die Kündigung des Mietverhältnisses der Wohnung muss

- unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende (§ 1116a ABGB iVm. § 560 ZPO)
- schriftlich, original unterfertigt, eingeschrieben per Post zu übermitteln

Der Erbe/die Erbberechtigten können: die Wohnung an den Bauträger zurückgeben, einen Nachnutzer benennen (siehe Ablauf Kündigung mit Nachnutzer) oder die Wohnung selber übernehmen.

Die Richtlinien der NÖ Wohnbauförderung sind auch hier zwingend einzuhalten!

Gut zu wissen:

Kontaktieren Sie Ihren Bauträger auf jeden Fall so schnell wie möglich!

Alles sauber auf Anfang!

Wohnungszustand bei der Rückgabe

Als Faustregel im Hinblick auf die Rückgabe der Mietwohnung ist zu beachten, dass die Wohnung immer in jenem Zustand zurückzugeben ist, in dem man sie auch erhalten hat – abzüglich der gewöhnlichen Abnutzung. Bevor Sie Ihre Wohnung also zurückgeben und/oder ausziehen, setzen Sie am besten alles wieder sauber auf Anfang.

Generell gilt: Bevor Sie ausziehen, sorgen Sie bitte dafür dass die Wohnung geräumt ist. Alle Gegenstände wie zum Beispiel Küchenmöbel, Badezimmermöbel, usw. müssen entfernt werden. Bauseits bereitgestelltes Inventar, das Sie eventuell entfernt haben, stellen Sie bitte wieder zurück in die Wohnung. Wenn Sie vom Vormieter Einrichtungsgegenstände übernommen haben, sind diese in Ihren Besitz übergegangen. Das heißt, auch diese Gegenstände müssen Sie vor Ihrem Auszug aus der Wohnung entfernen.

Gut zu wissen:

Mängel, die erst beim Entfernen von Einbaumöbeln, etc. sichtbar werden, sind jedenfalls vom Mieter so instanzzusetzen, dass der Vermieterin keinerlei Kosten entstehen.

Wir melden uns: Vor Ablauf der Kündigungsfrist wird mit Ihnen telefonisch und zeitgerecht ein Termin für die Wohnungsrücknahme mit einem bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung vereinbart.

Die ordnungsgemäße Rückgabe

Alles klar mit Wänden, Fugen, Dübeln, Böden?

Unter Bezugnahme auf die ständige Judikatur des Obersten Gerichtshofes muss der Zustand einer Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses (Wohnungsrückgabe) einer normalen Abnutzung entsprechen. Dies bedeutet insbesondere:

Wände, Fliesen, Dübel & Co.

- Die ordnungsgemäße Wartung des Mietgegenstandes umfasst das **Ausmalen der Wohnung in 5 Jahresintervallen**. Weisen die Wände starke (über eine normale Abnutzung hinausgehende) Beschädigungen oder Verschmutzungen auf, sind die Wände neu in weiß auszumalen.
- bauseits vorhandene **Fliesen** dürfen keine Beschädigungen aufweisen
- **Dübel** sind zu entfernen
- **Bohrlöcher** sind mit geeignetem Silikon zu verschließen.
- die **Fugenfarbe** muss dem Ursprungszustand entsprechen.

- **Silikonfugen** (in Bad, Küche und WC) müssen dicht sein, ansonsten sind sie vom Mieter zu erneuern.
- angebrachte **Fliesenspiegel** müssen Sie rückstandsfrei beseitigen – das gilt auch für **Küchenfliesen, Holzdecken, Tapeten, Tapetenborten, Wandverkleidungen** und dergleichen.
- **Dübellöcher** in den Wänden gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache um übliche Einrichtungen (wie z. Bsp. im Bad Handtuch- und Seifenhalter, Spiegel etc.; Montage von Küchenkästen, usw.) anzubringen. Geht die Anzahl über das übliche Maß hinaus, achten Sie bitte darauf, diese Dübellöcher so zu verschließen, dass eine einheitliche Oberflächenstruktur wiederhergestellt ist.
- Vergewissern Sie sich bitte, dass die bauseits beigegebenen **Steckdosen und Schalter** funktionieren. Zusätzliche von Ihnen angebrachte Steckdosen und Schalter werden nicht abgelöst. Falls Sie diese entfernen, muss eine Blinddosenabdeckung fachgerecht angebracht werden. Bei einer Übergabe direkt an einen Nachnutzer ist der Vermieterin vorab ein E-Befund zu übermitteln.

Böden (Holz-, PVC-, Fliesen-, Teppichboden)

- **Böden** müssen gereinigt werden und ohne sichtbare Flecken sein. Das heißt auch für Böden gilt: alles, was einer normalen Abnutzung entspricht, ist in Ordnung
- **Sesselleisten** müssen vollständig montiert sein
- die Gebrauchsfähigkeit ist dann gegeben, wenn die ganze **Bodenfläche** mit einem **einheitlichen Belag** in brauchbarem Zustand bedeckt ist

Gut zu wissen:

Kratzer in Bodenbelägen, die durch Haustierhaltung verursacht wurden, stellen keine normale Abnutzung dar. Ebenso stellen Absplitterungen, Brandlöcher, Flecken von Rotwein und Kaffee keine übliche Gebrauchs-nutzung dar.

Wann müssen Sie erneuern und/oder abschleifen?

Parkettböden sind dann zu schleifen bzw. zu erneuern, wenn die Oberfläche nicht nur Abnutzungen, sondern Schäden aufweist.

Kunststoffbodenbeläge sind dann zu erneuern, wenn der Zustand schlechter ist, als es der normalen Abnutzung entspricht.

Was für Wände und Böden gilt, macht auch vor **Türen, Türstöcken,**

Gut zu wissen:

Sollten im Laufe der Zeit neue Böden verlegt worden sein und wurden dabei Flächen unter z. Bsp. Einbaumöbel freigelassen, müssen Sie diese Stellen vor Auszug/Rückgabe in ein einheitliches Erscheinungsbild bringen.



**Bei Raucher-
wohnungen muss vor
dem Ausmalen eine
Nikotinsperre
aufgebracht werden!**



Alle Informationen
zu Wartungsarbeiten
finden Sie im Kapitel
Wartung und Pflege

Generell gilt:
Alle Veränderungen
die ohne ausdrück-
liche Zustimmung
der Vermieterin
vorgenommen
wurden, sind rück-
gängig zu machen.

Türzargen, Fenster, Beschlägen und Dichtungen nicht halt.

- **Türen, Türstöcke, Türzargen, Beschläge und Dichtungen** dürfen keine Beschädigungen (Löcher, Kratzer, Furnierschäden, etc.) aufweisen
- Sollten Sie Türen, Türstöcke, Türzargen und Beschläge andersfärbig gestrichen, mit Folien oder ähnlichen Materialien überklebt haben, müssen Sie diese Materialien rückstandsfrei entfernen und alle Flächen in ihren ursprünglichen Zustand bringen. Gegebenenfalls sind die Türen, Türstöcke, Türzargen und Beschläge neu zu streichen.
- **Glasfüllungen** müssen in einwandfreiem Zustand sein (weder beklebt noch gesprungen). Auch muss die korrekte Glasart (etwa Sicherheitsglas bei Türfüllungen) eingesetzt sein.
- Die **Eingangstüre** muss, wenn bei Einzug eine Zentralsperre vorhanden war, mit dem Zentralschlüssel sperrbar sein.

Bitte beachten Sie: Sicherheitstüren, Sperrriegel bzw. Zusatzschlösser werden nicht abgelöst und sind in einwandfreiem Zustand samt Schlüssel und Schlüsselkarte zu übergeben.

Anzahl der Schlüssel: Es müssen mindestens so viele Wohnungsschlüssel zurückgegeben werden, wie Ihnen bei Bezug übergeben wurden. Nachträglich angefertigte Schlüssel sind ebenfalls ersatzlos bei Übergabe der Wohnung auszuhändigen.

Gut zu wissen:

Sollten Sie als Mieter – ohne Zustimmung – nachträglich Jalousien, Rollläden, Rollos, Markisen, etc. montiert haben, werden diese nicht abgelöst. Sie müssen diese nachträglich angebrachten Jalousien, etc. entfernen. Der ursprüngliche Zustand muss auf Ihre Kosten wiederhergestellt werden.

Sanitäre Anlagen

- Sanitäre Anlagen (**Waschbecken, WC-Muscheln, Spülkästen**, etc.) dürfen keine Beschädigungen aufweisen und müssen in hygienisch einwandfreiem Zustand sein.
- **Armaturen** müssen in funktionsfähigem Zustand sein. Auch hier gilt: die Abnutzung darf über ein normales Maß nicht hinausgehen.
- Sollten Sie **Leitungen „Aufputz“** verlegt haben, dann müssen Sie diese vor Wohnungsrückgabe entfernen.

Gut zu wissen:

Die Rücknahme der Wohnung erfolgt nach Erledigung der Formalitäten durch einen dazu bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung mittels eines detaillierten Rücknahmeprotokolls. Nicht ordnungsgemäß zurückgestellte Wohnungen werden auf Kosten des Mieters, in einen, dem Gesetz entsprechenden Zustand versetzt!

Mitvermietete Gegenstände

- **Boiler, Thermen, Kombitherme, Durchlauferhitzer, Heizkörper, kontrollierte Wohnraumlüftung**, etc. sind grundsätzlich gereinigt und in gebrauchsfähigem (funktionstüchtigem) Zustand zurückzustellen.
- Lassen Sie undichte **Ventile** tauschen, denn diese können nicht übernommen werden.
- Geräte mit vertraglich regelmäßiger Wartung müssen durch den Mieter regelmäßig gewartet werden. Der Nachweis über die routinemäßige Wartung ist dem Vermieter vorzulegen.

Räumen Sie bitte

- **Keller, Dachböden** und **Abstellplätze/Garagenplätze**
- **Loggien und Terrassen** sind, wie bauseits bereitgestellt, ohne eventuell nachträglich vorgenommene Verkleidungen, etc. zu übergeben
- Auch **Eigengärten** übergeben Sie bitte im pfleglichen Zustand. Eventuell vorhandene **Wasseranschlüsse** müssen gebrauchsfähig sein und über ein Absperrventil verfügen.
- Haben Sie **Bepflanzungen** gesetzt? Diese werden nicht abgelöst und müssen rückstandsfrei entfernt werden.
- **Mängel**, die erst beim Entfernen von Einbaumöbeln, etc. sichtbar werden, sind von Ihnen bitte entsprechend instanzzusetzen. Der Vermieterin dürfen keinerlei Kosten entstehen.

Gut zu wissen:

Bei Geräten, für die vertraglich eine regelmäßige Wartung vorgesehen ist, muss ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der Wartungsarbeiten vorgelegt werden. **Wartungsprotokolle** bei vorhandenen Thermen und kontrollierter Wohnraumlüftung sind bei Wohnungsrücknahme vorzuweisen.



Gut gewartet, ist die halbe Miete:

Als Mieter sind Sie während der Mietdauer verpflichtet, regelmäßige professionelle Wartungen durchführen zu lassen. Reparatur- oder Neuananschaffungskosten aufgrund fehlender Wartung werden Ihnen als Mieter in Rechnung gestellt.

Checkliste

Überprüft:

- Wände, Fliesen, Dübel & Co.**
- Böden** (Holz-, PVC-, Fliesen-, Teppichboden)
- Türe, Türstöcke, Türzargen, Fenster, Beschläge und Dichtungen**
- Anzahl der Schlüssel**
- Sanitäre Anlagen**
(Waschbecken, WC-Muscheln, Spülkasten, etc.)
- Mitvermietete Gegenstände** (Boiler)
- Wartungsprotokolle**

Behoben:

- Mängel**

Geräumt:

- Keller, Dachböden**
- Loggien, Balkone und Terrassen**
- Eigengärten**
- Wasseranschlüsse**
- Bepflanzungen**

Zählerstände:

- Heizungsstand:** _____
Zähler-Nummer: _____
- Strom:** _____
Zähler-Nummer: _____
- Gas:** _____
Zähler-Nummer: _____
- Sonstiges:** _____

Gut zu wissen:

Die Ablesung der Verbrauchseinheiten erfolgt im Zuge der Wohnungsrücknahme durch den bevollmächtigten Vertreter der Immobilienverwaltung.

Im Fall des direkten Mieterwechsels (Vormieter gibt Wohnung an Nachmieter) erfolgt die Ablesung und Ummeldung durch den neu einziehenden Mieter selbst.

Nach dem Auszug

Wenn Sie sich an unsere Checkliste und Tipps gehalten haben, dann sollte mit der Rückgabe der Wohnung alles reibungslos funktionieren. Nach dem Auszug gibt es noch ein paar Details und Termine, die Sie im Auge behalten sollten:

Bitte beachten Sie: Mit der direkten Übernahme einer Wohnung von einem bestehenden Mieter übernehmen Sie auch die Verantwortung und Haftung für sämtliche Anlagen und Schäden. Alle in diesem Kapitel angeführten Pflichten hinsichtlich Wartung, Mängel- und Schadensbehebung gehen damit auf Sie über! Wir empfehlen daher ein Übergabeprotokoll anzufertigen, welches von beiden Parteien unterzeichnet wird.

Ummeldungen

- Die Ummeldung der **Energiebetreiber** erfolgt durch Vor- bzw. Nachnutzer.
- Vergessen Sie nicht, einen **Nachsendeauftrag** für die Post zu erstellen.
- Melden Sie sich von Ihrer **alten Adresse** rechtzeitig ab.
- Auch **Rundfunk, Internet und Kabelfernsehen**, etc. müssen um- bzw. abgemeldet werden.



Denken Sie nach dem Auszug an die Ummeldungen von Energiebetreibern, Fernsehen, etc.



Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H., Siegfried Ludwig-Platz 1, 3100 St. Pölten, 02742/ 204-0, office@alpenland.ag, www.alpenland.ag. **Layout und Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Eigner Druck, Neulengbach. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Fotos: Alpenland-Archiv, Titelseite: Shutterstock.com/Monkey Business Images. Auch wenn im Text nicht explizit ausgeschrieben, beziehen sich alle personenbezogenen Formulierungen auf weibliche und männliche Personen. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Zusagen der Bauträger. **Stand Oktober 2019, alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.**

