

Mein

GE MEIN DEBAU



Lokal- und Bürorückgabe

STADT WIEN
WIENER
WOHNEN 

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.

Liebenswert lebenswert miteinander wohnen.

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,



in den Wiener Gemeindebauten sorgen 3.800 Geschäftslokale, 800 Ordinationen, 430 Ateliers, 200 Büroräume und mehr als 5.000 Magazine für ein vielfältiges Angebot in unmittelbarer Nähe. Sie tragen zu einer guten Infrastruktur und damit auch zu einer hohen Wohnzufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern bei. Wiener Wohnen, die Hausverwaltung all dieser Mietobjekte, ist sehr bemüht, die Abläufe bei einer Beendigung und Neuvermietung eines Lokals problemlos und unbürokratisch zu gestalten. Neben der kompetenten Beratung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wiener Wohnen soll Sie auch die vorliegende Broschüre – sie enthält nützliche Tipps und wichtige Serviceadressen – dabei unterstützen, die Aufgabe eines Lokals korrekt und rasch abzuwickeln.

Dr. Michael Ludwig
Wiener Wohnbaustadtrat

Impressum: Herausgeber: Stadt Wien - Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien; Gestaltung: mediadesign, Bachgasse 1, 3730 Burgschleinitz; Fotos: Wiener Wohnen, Dieter Steinbach, W. Schaub-Walzer; gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“

ET 2014/12 (frühere Versionen nicht mehr gültig)

Lokal- und Bürorückgabe im Überblick.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Mietobjektrückgabe –	
einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages	4
Vereinbarung über das	
Mietvertragsende	4
Ende der Mietzinszahlung	4
Kündigungsfrist	4
Von der Kündigung zur Mietobjektsübergabe –	
Erfordernisse und Ablauf	5
Rechtzeitige schriftliche Kündigung	
bei Wiener Wohnen	5
Erforderliche Unterlagen	
für die Kündigung	5
Mietobjekt-Räumung, Schadens-	
behebung und Schlüsselabgabe	5
Nicht mehr benötigte Dienst-	
leistungen stornieren	7
Übergabe des Mietobjektes an	
Wiener Wohnen	7
Mängelbehebungsliste –	
erforderlicher Zustand des Mietobjektes	8
Servicestellen	11
Wiener Wohnen ist für mich da	12

So kündige ich meinen Mietvertrag.

Mietobjektsrückgabe (Lokal, Büro, Ordination, Magazin etc.) – einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages

Nachfolgend informieren wir Sie über die ordnungsgemäße **Rückstellung eines nicht zu Wohnzwecken gewidmeten Objektes** an Wiener Wohnen im Zuge einer einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages.

Vereinbarung über das Mietvertragsende

Möchten Sie Ihr Mietverhältnis mit Wiener Wohnen einvernehmlich auflösen, hat dies schriftlich zu erfolgen. Sie können Ihre Unterlagen postalisch oder persönlich an Wiener Wohnen übermitteln. Sie erhalten in weiterer Folge schriftlich einen Rückgabetermin und nähere Informationen zur Vorgangsweise.

Ende der Mietzinszahlung

Die Mietzinszahlung endet zum vereinbarten Monatsletzten, sofern das Mietobjekt in ordentlichem Zustand und geräumt an Wiener Wohnen übergeben wurde.

Kündigungsfrist gewerblich gemieteter Objekte

- ▶ Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate.
- ▶ Die Kündigung ist **immer nur zum Quartalsende**, also per 31.3., 30.6., 30.9. oder 31.12., möglich!

Kündigungsfrist privat gemieteter Objekte

- ▶ Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt ein Monat. Die Kündigung ist somit **immer zum Ende des Folgemonats** möglich.

Das brauche ich für die Kündigung.

Von der Kündigung zur Mietobjekts- übergabe – Erfordernisse und Ablauf

Rechtzeitige schriftliche Kündigung bei Wiener Wohnen

- ▶ Übermitteln Sie rechtzeitig die **schriftliche Kündigung** und die erforderlichen Unterlagen an Wiener Wohnen.
- ▶ Lassen Sie uns folgende Unterlagen zukommen:
 - ▶ ein **Kündigungsschreiben**, aus dem das gewünschte Mietvertragsende (gesetzliche Bestimmungen beachten), die/der Handlungsbevollmächtigte und deren/dessen Zustelladresse hervorgehen,
 - ▶ **Vollmachten für eine allfällige Vertretungsbefugnis des Unternehmens**,
 - ▶ einen aktuellen (höchstens drei Monate alten) Firmenbuchauszug.

Sie erhalten in weiterer Folge ein Schreiben vom Dezernat Wohnungs- und Lokalvergabe mit näheren Details und dem Rückgabetermin. Der Rückgabetermin (Rückgabedatum des Mietobjektes) berücksichtigt die gesetzlichen Kündigungsfristen. Der Termin wird nach Möglichkeit gegen Ende der Mietdauer liegen.

Räumung des Mietobjektes, Schadensbehebung und Schlüsselabgabe

- ▶ Räumen Sie sämtliches persönliches Mobiliar bis zum Mietobjektübergabetermin aus!
Die Entfernung sämtlicher Einrichtungsgegenstände (inkl. Einbaumöbel, Abwaschunterbaukästen, Beleuchtungskörper, Zwischendecken, etwaiger Internetmodems sowie SAT-Anlagen, Klimageräte und dergleichen) hat zu

Darauf achte ich bei der Räumung.

erfolgen. Entfernen Sie bitte alle durch Sie angebrachten Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen aus dem Mietobjekt.

- ▶ **Beheben Sie alle über die normale Abnutzung hinausgehenden Schäden.**

Das bei Bezug des Mietobjektes übernommene hauseigene Inventar (z.B. WC-Anlage, Heizung, etwaige Sanitärgegenstände etc.) muss vorhanden und funktionstüchtig sein. **Schäden, fehlendes hauseigenes Inventar oder zurückgelassene nicht hauseigene Gegenstände werden gegen Kostenersatz von Wiener Wohnen behoben**, beigelegt bzw. entfernt. Es kann für Sie kostengünstiger sein, wenn Sie allfällige für die Schadensbehebung **erforderliche, Arbeiten selbst vornehmen** (z.B. Ersatz eines kaputten Türglases).

- ▶ Entnehmen Sie Details über zu behebbende Mängel und Schäden bitte der in dieser Broschüre enthaltenen Mängelbehebungsliste (Seite 8ff).
- ▶ **Räumen Sie das zum Mietgegenstand gehörende Kellerabteil** samt etwaigem Lagerraum und versperren Sie es. Die ordnungsgemäße Beschriftung muss vorhanden sein.
- ▶ **Geben Sie sämtliche vorhandenen Schlüssel zurück!** Mietobjekts-, Haustor-, Postkasten-, Keller- und Garagenschlüssel bzw. elektronischer Garagenöffner sind zurückzugeben; fehlende Schlüssel sind zu ersetzen (die Sperrkarte ist auch abzugeben).
- ▶ **Das Anlagenbuch und der Prüfbericht der elektrischen Anlage**, sofern Sie solche Dokumente von Wiener Wohnen erhalten haben, sind **zurückzugeben**.

So übergebe ich das Mietobjekt.

Nicht mehr benötigte Dienstleistungen stornieren

- ▶ Sorgen Sie für die **rechtzeitige Ablesung von Strom- und Gaszähler sowie eines etwaigen Heizkostenverteilers bzw. Warmwasserzählers.**
- ▶ Vergessen Sie nicht, den **Bezug von Strom, Gas, Telefon, Telekabel, Fernwärme** und dergleichen mit Rückgabe des Mietobjektes an Wiener Wohnen zeitgerecht **abzumelden.**
- ▶ **Veranlassen Sie rechtzeitig bei Ihrer Bank die Einstellung des Mietzins-Einziehungsauftrages.**
- ▶ Veranlassen Sie eventuell einen **Nachsendeauftrag** bei der Post.

Übergabe des Mietobjektes an Wiener Wohnen

Übergeben Sie das Mietobjekt (Lokal, Büro, Ordination, Magazin etc.) ordnungsgemäß und zum von Wiener Wohnen vorgegebenen Termin.

- ▶ **Das Mietobjekt ist in geräumtem, ordentlichem Zustand (besenrein!) zu übergeben!** Dies bedeutet, dass alle über die normale Abnutzung hinausgehenden Schäden behoben sein müssen und das bei Mietvertragsbeginn übernommene hauseigene Inventar des Mietobjektes vorhanden und funktionstüchtig ist.
- ▶ **Die Übergabe zum vereinbarten Termin kann entweder persönlich oder von einer/einem mit der Sachlage vertrauten und schriftlich bevollmächtigten, eigenberechtigten Vertreterin/Vertreter durchgeführt werden.**
- ▶ **Die Legitimation mit einem Lichtbildausweis bzw. den entsprechenden Vollmachten ist erforderlich.**

Bei offenen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an die Servicestellen, die auf den Seiten 11 und 12 angeführt sind.

Darauf achte ich bei der Rückgabe.

Mängelbehebungsliste – erforderlicher Zustand des Mietobjektes

Generell gilt, die Entfernung/Rückführung sämtlicher im Vermietungszeitraum durchgeführter Veränderungen am/beim/im Mietgegenstand vorzunehmen.

Außenbereich

Was ist zu entfernen?

- ▶ Alle Reklame- und Hinweisschilder, Portalerweiterungen, Auslagenbeschriftungen, Markisen.

Was ist zu ergänzen (bzw. auszutauschen)?

- ▶ Ausnehmungen in Portalen,
- ▶ gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben.

Innenbereich

Was ist zu entfernen?

- ▶ **Sämtliche Einrichtungsgegenstände** (inkl. Einbaumöbel, Zwischendecken, Abwaschunterbaukästen, Beleuchtungskörper, etwaiger Internetmodems sowie SAT-Anlagen, Klimageräte).

Boden-, Wand-, Deckenbeläge und Fliesen

Was ist zu entfernen?

- ▶ 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 Kühlschränken verlegt worden sind),
- ▶ Fliesen, Teppiche oder Kunststoffbeläge, die über einen bestehenden Boden gelegt wurden,

- ▶ Tapeten, die nicht vollflächig verlegt wurden, beschädigt, verschmutzt bzw. für die Nachnutzung unzumutbar sind,
- ▶ Klebereste, Farbspritzer und starke Kratzer,
- ▶ Decken- und/oder Wandverkleidungen (Holz, Styropor etc.),
- ▶ Steckschilder und Auslagendekorationen.

Was ist zu ergänzen (bzw. auszutauschen)?

- ▶ Fehlende Sesselleisten, Abdeckungen von Fernwärmeleitungen sowie
- ▶ Fliesen im Bad, wenn sie durch Bohrlöcher beschädigt wurden (Ausnahme: Bohrlöcher von der Installation allgemein üblicher Gegenstände wie Seifenschalen, Wandspiegel, Handtuchhalter).

Fenster und Türen

- ▶ Alle Innentüren müssen montiert und in funktionsfähigem, unbeschädigtem Zustand vorhanden sein,
- ▶ bunte bzw. mehrfarbige Anstriche sind nicht akzeptabel,
- ▶ Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegel(fliesen) etc. sind zu entfernen,
- ▶ Tür- und Fensterbeschläge müssen vorhanden und funktionstüchtig sein,
- ▶ gebrochene bzw. gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren sind zu erneuern.

Sanitärgegenstände und Heizkörper

- ▶ Emailschäden an Sanitärgegenständen, Sprünge (Risse) in Waschbecken oder WC-Schalen/Urinalen sind zu reparieren (erneuern),
- ▶ (Doppel-)Abwäsche in der Küche muss vorhanden und (wieder) angeschlossen sein (sofern in ursprünglicher Mietobjektausstattung vorhanden gewesen),

So übergebe ich mein Lokal oder Büro.

- ▶ alle übernommenen Armaturen müssen vorhanden, angeschlossen und funktionstüchtig sein,
- ▶ Heizkörper dürfen nicht bunt/verschiedenfärbig lackiert sein,
- ▶ allfällige Heizkörperverkleidungen sind zu entfernen,
- ▶ demontierte Heizkörper müssen im Mietobjekt bereits wieder (wie ursprünglich) funktionstüchtig montiert sein.

Loggiaverbau, Zwischenwände, Zwischendecken, bauliche Änderungen

- ▶ Schadhafte, nicht bewilligte oder nicht der Bewilligung entsprechende Loggiaverbauten sind zu entfernen.
- ▶ Zwischenwände, Zwischendecken, die ohne schriftliche Bewilligung der Verwaltung oder nicht nach den Auflagen der Bewilligung errichtet wurden und deren Errichtung nur auf die Dauer des Mietverhältnisses bewilligt wurde, sind zu entfernen.
- ▶ Räume, aus welchen ohne schriftliche Bewilligung Zwischenwände entfernt wurden, sind standardgemäß (ursprünglicher Zustand) wiederherzustellen.
- ▶ Generell geht Wiener Wohnen davon aus, dass bauliche Änderungen vor Rückgabe des Mietobjektes durch die Mieterin/den Mieter in den Ursprungszustand rückgeführt werden. Die eventuelle Belassung von Abänderungen, die aus Sicht der Mieterin/des Mieters eine wesentliche Verbesserung darstellen, sämtlichen Rechtsvorschriften entsprechen und mängelfrei sind, ist vorab mit dem Dezernat Wohnungs- und Lokalvergabe abzuklären.

Lokal- und Bürorückgabe. Servicestellen.

Schäden/Mängel am/im Mietobjekt

- ▶ Sind bei Übergabe des Mietobjektes Abweichungen vom Normzustand festzustellen, haben Sie bei kleineren Schäden die Wahl, diese entweder selbst fachgerecht zu reparieren oder sie von Wiener Wohnen gegen Kostenersatz beheben zu lassen.
- ▶ **Achtung:** Im Falle der Schaden-Selbstbehebung ist zugleich auch ein neuer Übergabetermin zu vereinbaren und bis zum auf den neu vereinbarten Übergabemonat folgenden Quartalsletztens das Benützungsentgelt (in Höhe des laufenden Mietzinses) zu entrichten. Rückbauten größeren Umfangs (z.B. Wandabbruch, Rückbau baulicher Änderungen etc.) sind von der Mieterin/vom Mieter innerhalb der Mietdauer durchzuführen.

Servicestellen

Wien Energie (Erdgas, Strom und Fernwärme)

Kundendienstzentrum

9., Spittelauer Lände 45

Öffnungszeiten: Mo, Di, Mi und Fr: 8 bis 15 Uhr

Do: 8 bis 17.30 Uhr

Kundentelefon Strom/Erdgas: 0800 500 800

Mo bis Fr: 7.30 bis 18 Uhr

Kundentelefon Fernwärme: 0800 500 700

Mo bis Fr: 7.30 bis 16 Uhr

Wien Energie Haus (Energieberatung)

6., Mariahilfer Straße 63

Öffnungszeiten: Mo bis Do: 9 bis 18 Uhr,

Fr: 9 bis 15 Uhr

Wiener Wohnen ist für mich da.

Wiener Wohnen Service-Nummer
05 75 75 75 rund um die Uhr,
7 Tage die Woche

Wiener Wohnen im Internet
www.wienerwohnen.at

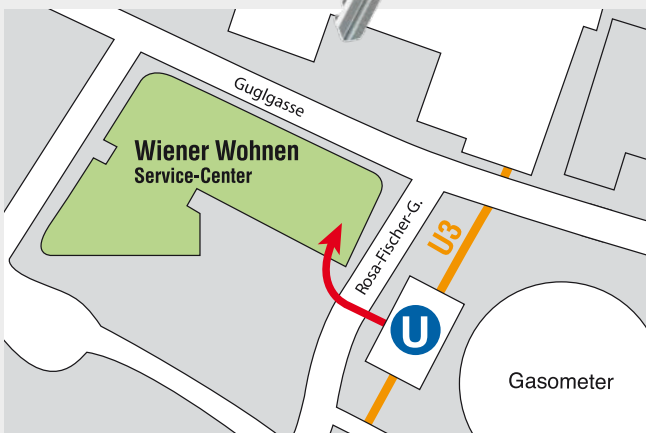
Wiener Wohnen Service-Center
3., Rosa-Fischer-Gasse 2
direkt bei der U3-Station Gasometer.

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do, Fr: 8-18 Uhr
Mi: 8-12 Uhr

Die Kassenautomaten sind mit Ihrer
Service-Karte rund um die Uhr,
sieben Tage die Woche zugänglich.



Anfahrt



STADT WIEN
WIENER
WOHNEN

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

Stadt+Wien
Wien ist anders.