



# DAMIT DIE RÜCKGABE GUT GELINGT



## Rückgabe von Gewerbeflächen

**Stadt  
Wien**

Wiener Wohnen

Service-Nummer 05 75 75 75  
[wienervohnen.at](http://wienervohnen.at)

**Impressum:** Herausgeberin: Stadt Wien – Wiener Wohnen, Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien.  
Gestaltung: Domus Verlag. Druck: Bernsteiner Media GmbH, Wien.  
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“.  
ET 2022/04 (frühere Versionen nicht mehr gültig).

# Vorwort

Liebe Mieter\*innen,

mieten können Sie bei Wiener Wohnen nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeflächen. Lokale, Büros, Ordinationen, Magazine oder Ateliers – Sie haben die Wahl! Der Vorteil: Die Miete ist leistbar und die Hausverwaltung zuverlässig und immer erreichbar.

Wenn Sie sich von einer Gewerbefläche trennen möchten, gibt es ein

paar Dinge, die Sie beachten sollten: Was geschieht mit der Einrichtung, welche Fristen müssen Sie einhalten, was ist mit eventuellen Schäden? All das und was Sie sonst noch bedenken müssen, steht in dieser Broschüre. So kann die Rückgabe reibungslos funktionieren.

**Freundliche Grüße**  
Stadt Wien – Wiener Wohnen



# Wie funktioniert eine Rückgabe?

Sie haben eine Gewerbefläche von Wiener Wohnen gemietet und möchten sie zurückgeben.

Gewerbeflächen sind:

- Lokale
- Büros
- Ordinationen
- private oder gewerbliche Lagerräume
- Ateliers

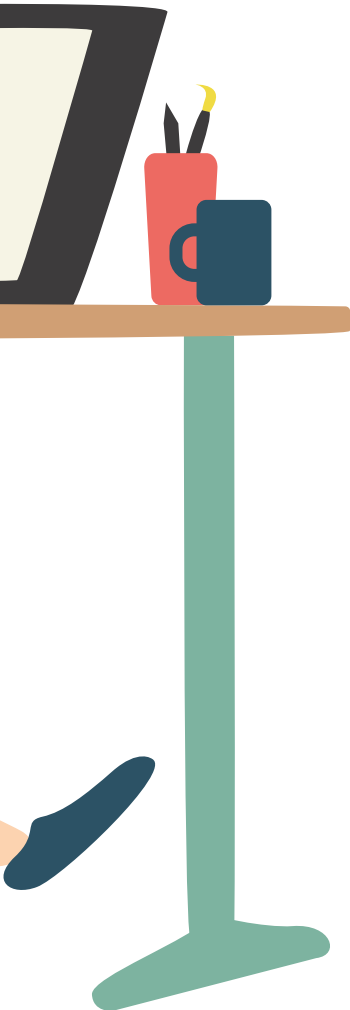
Wir lösen den Mietvertrag mit Ihnen einvernehmlich auf.

## **Was Sie dafür tun müssen:**

Schreiben Sie uns eine Kündigung mit Ihrer Unterschrift. Sie können die Kündigung per Post schicken oder eingeschannt per E-Mail an das Gewerbeobjektmanagement senden. Ein\*e Mitarbeiter\*in prüft Ihre Kündigung. Wenn alle Unterlagen vorhanden sind, schicken wir Ihnen einen Termin für die Rückgabe. Außerdem bekommen Sie genauere Anweisungen, wie die Rückgabe abläuft.

Ihre Miete zahlen Sie bis zum Ende der Kündigungsfrist. Und Sie müssen das Mietobjekt in ordentlichem Zustand und geräumt an Wiener Wohnen zurückgeben.





## WIE MUSS DIE KÜNDIGUNG AUSSEHEN?

Wir benötigen ein Schreiben mit

- Ihrem Namen,
- dem Mietobjekt,
- der Adresse.

Außerdem mit dem Termin, an dem der Mietvertrag enden soll. Beachten Sie dabei die Kündigungsfristen. Schicken Sie uns die unterschriebene Kündigung rechtzeitig per Post oder senden Sie sie eingescannt per E-Mail an das Gewerbeobjektmanagement.

### **Diese Unterlagen legen Sie bitte bei:**

- Wenn Sie nicht handlungsbevollmächtigt sind: eine Vollmacht des Unternehmens.
- Einen aktuellen Firmenbuchauszug. Dieser darf nicht älter als drei Monate sein.

Sie bekommen anschließend ein Schreiben von Wiener Wohnen mit genauen Anweisungen und dem Rückgabetermin. Wir bemühen uns, diesen Termin gegen Ende der Mietdauer zu legen.

## WIE LANGE IST DIE KÜNDIGUNGSFRIST?

Das hängt davon ab, ob Sie das Mietobjekt privat oder gewerblich nutzen: Sie haben bei Wiener Wohnen ein Lokal, ein Büro, eine Ordination, ein Atelier oder ein Magazin gemietet, das Sie gewerblich nutzen. Dann beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist drei Monate.

**Ein Beispiel:** Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag für ein Büro. Sie möchten am 31. Dezember ausziehen. Dann muss Ihre Kündigung bis zum 30. September bei Wiener Wohnen eingelangt sein.

Wenn Sie einen privaten Lagerraum nutzen, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist einen Monat.

**Ein Beispiel:** Sie haben einen unbefristeten Mietvertrag für ein Magazin, das Sie privat nutzen. Sie möchten am 31. Dezember ausziehen. Dann muss Ihre Kündigung bis zum 30. November bei Wiener Wohnen eingelangt sein.

# Wie müssen Sie das Mietobjekt zurückgeben?

Räumen Sie alle Möbel aus! Entfernen Sie alle Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel:

- Einbaumöbel
- Abwaschunterkästen
- Lampen
- Zwischendecken
- Internetmodems
- SAT-Anlagen
- Klimageräte
- Küchenzeilen

Reparieren Sie alle Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Sie haben beim Einzug Inventar übernommen? Das sind zum Beispiel:

- WC-Anlage
- Heizung
- Sanitärgegenstände in Bad oder WC

Diese Dinge müssen vorhanden sein. Wenn etwas beschädigt ist oder fehlt, ersetzt oder repariert es Wiener Wohnen. Dafür müssen Sie die Kosten übernehmen. Auch zurückgelassene Gegenstände entfernen wir auf Ihre Kosten. Deswegen kann es für Sie günstiger sein, Reparaturen selbst zu

machen oder zu veranlassen. Nutzen Sie auch ein Kellerabteil bei der Gewerbefläche? Dann räumen Sie auch das aus. Versperren Sie es und achten Sie darauf, dass es richtig beschriftet ist.

## WAS MÜSSEN SIE REPARIEREN?

Geben Sie das Objekt so zurück, wie Sie es übernommen haben. Sie müssen alle Mängel und Schäden reparieren. Auch alle Veränderungen müssen Sie entfernen.

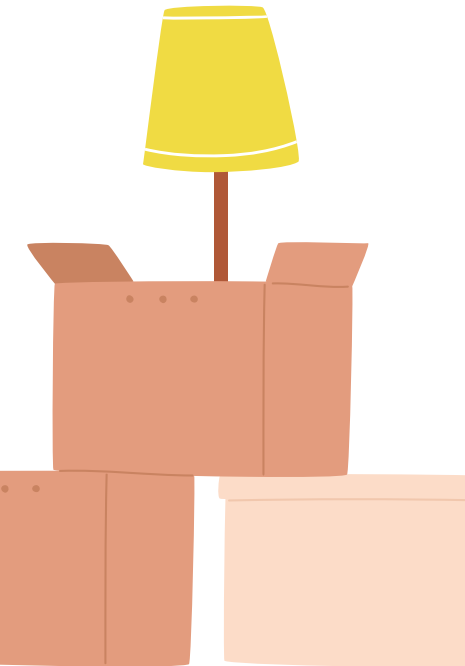
## Was müssen Sie entfernen?

*Außen:*

- Reklame- und Hinweisschilder
- Portalerweiterungen
- Auslagenbeschriftungen
- Markisen

*Innen:*

- Einrichtungsgegenstände
- Einbaumöbel und Küchenzeilen
- Zwischendecken
- Lampen
- Abwaschunterkästen
- Internetmodems und SAT-Anlagen





- Klimageräte
- elektronische Schiebetüren

#### **Was müssen Sie ergänzen oder austauschen?**

- Öffnungen in Portalen, zum Beispiel für Klimaanlage
- Gebrochene oder gesprungene Glasscheiben

#### **BODEN, WAND, DECKE: WAS MÜSSEN SIE ENTFERNEN ODER ERGÄNZEN?**

##### **Was müssen Sie entfernen?**

- Beläge an Boden oder Wand, wenn sie nicht vollflächig verlegt sind. Zum Beispiel, wenn Fliesen nicht hinter Wandschränken verlegt sind.
- Fliesen, Teppiche und andere Beläge

- über einem bestehenden Boden
- Schmutzige, beschädigte und nicht vollflächig verlegte Tapeten oder wenn sie für eine\*n Nachmieter\*in nicht zumutbar sind
- Reste von Kleber, Farbspritzer, starke Kratzer
- Verkleidungen aus Styropor, Holz oder Ähnlichem an Decke oder Wand
- Steckschilder, Auslagendekorationen

##### **Was müssen Sie ergänzen oder austauschen?**

- Fehlende Sesselleisten
- Abdeckungen von Fernwärmeleitungen
- Fliesen im Bad, wenn sie beschädigt sind. Ausnahme: Bohrlöcher von üblichen Gegenständen wie Seifenschalen oder Handtuchhalter müssen Sie nicht beseitigen.

**TIPP:** Vereinbaren Sie einen Vorbesichtigungstermin mit Wiener Wohnen, um vorab zu klären, welche Reparaturen noch erledigt werden müssen.

## FENSTER UND TÜREN

- Alle Innentüren müssen funktionieren, unbeschädigt und montiert sein.
- Fenster und Türen dürfen nicht bunt oder mehrfarbig angestrichen sein.
- Entfernen Sie Aufkleber, Folien, Türtapeten, Spiegel oder Spiegelfliesen.
- Alle Beschläge von Fenstern und Türen müssen funktionieren.
- Erneuern Sie gebrochene oder gesprungene Glasscheiben bei Fenstern oder Innentüren.

## BAD, WC, HEIZKÖRPER

- Reparieren Sie Schäden am Email, Risse oder Sprünge im Waschbecken, der WC-Schale oder an Urinalen.
- Ersetzen oder reparieren Sie Spüle, Abwasch oder Doppelabwasch, wenn sie kaputt sind und in der Ausstattung vorhanden waren.
- Alle Armaturen müssen angeschlossen sein und funktionieren.
- Heizkörper dürfen nicht bunt oder mehrfarbig lackiert sein.
- Entfernen Sie Heizkörperverkleidungen.
- Wenn Sie Heizkörper abmontiert haben, müssen Sie sie wieder montieren. Die Heizkörper müssen funktionstüchtig sein.

## BAULICHE ÄNDERUNGEN: LOGGIA, WÄNDE UND ZWISCHENDECKEN

- Entfernen Sie Loggiaverbauten, die nicht bewilligt waren. Wenn Sie nach der Bewilligung noch etwas verändert haben, müssen Sie auch das wieder entfernen.
- Entfernen Sie Zwischenwände und Zwischendecken, die Wiener Wohnen nicht bewilligt hat. Entfernen Sie auch solche, die nicht nach den Vorschriften errichtet wurden. Wände oder Decken waren nur für die Dauer des Mietverhältnisses bewilligt? Dann müssen Sie auch diese entfernen.
- Wenn Sie ohne Bewilligung Zwischenwände entfernt haben, müssen Sie diese wiederherstellen.

### **Bauliche Veränderungen können Sie nur belassen, wenn**

- sie eine wesentliche Verbesserung sind,
- sie allen Vorschriften entsprechen,
- sie keine Mängel haben,
- Sie das mit der\*dem Kundenbetreuer\*in vorher absprechen!







## WAS MÜSSEN SIE NOCH ZURÜCKGEBEN?

- Alle Schlüssel für:
  - Mietobjekt
  - Haustor
  - Postkasten
  - Keller
  - Garage
- Wenn Schlüssel fehlen, müssen Sie diese ersetzen. Geben Sie auch die Sperrkarte für die Schlüssel zurück.
- Den elektronischen Garagenöffner, wenn Sie einen bekommen haben.
- Das Anlagenbuch oder den Prüfbericht für die elektrische Anlage, wenn Sie das bei Mietbeginn bekommen haben.

## WAS IST SONST NOCH ZU TUN?

Sehen Sie nach, wo Strom- und Gaszähler sind. Bei der Rückgabe liest ein\*e Mitarbeiter\*in die Zähler ab und meldet sie um. Sie müssen Strom und Gas **nicht** abmelden.

Stornieren Sie rechtzeitig bei Ihrer Bank den Einziehungsauftrag für den Mietzins.

**TIPP:** Richten Sie einen Nachsendeauftrag bei der Post ein.

# Beim Rückgabetermin

Geben Sie das Mietobjekt zum vereinbarten Termin geräumt zurück.

## Beachten Sie:

- Sie müssen einen Lichtbildausweis vorweisen.
- Das Mietobjekt muss geräumt, also ohne Möbel und Einrichtung, und besenrein sein.
- Alle Schäden müssen behoben sein.
- Das Inventar (alles, was Sie beim Einzug übernommen haben) muss vorhanden sein und funktionieren.
- Sie können das Mietobjekt persönlich zurückgeben. Oder Sie bevollmächtigen schriftlich eine Person, die eigenberechtigt ist und sich auskennt. Auch diese Person muss bei der Rückgabe einen Lichtbildausweis vorweisen.

## WAS IST ZU TUN, WENN BEI DER RÜCKGABE ETWAS NICHT PASST?

### Wenn beim Rückgabetermin kleinere Mängel oder Schäden festgestellt werden:

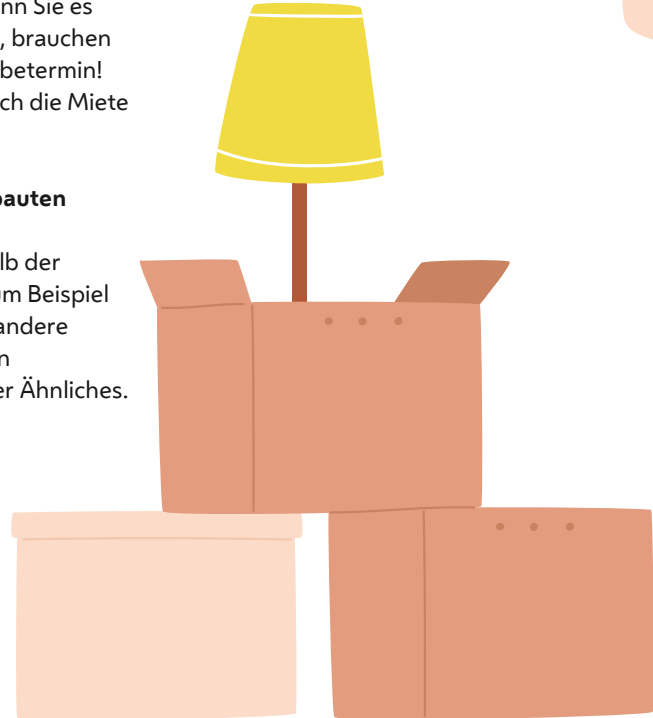
Sie können diese selbst fachgerecht reparieren lassen. Oder Sie übernehmen die Kosten, wenn Wiener Wohnen das macht. Wenn Sie es selbst reparieren lassen, brauchen Sie einen neuen Rückgabetermin! Bis dahin müssen Sie auch die Miete weiter bezahlen.

### Wenn Sie größere Umbauten gemacht haben:

Das müssen Sie innerhalb der Mietdauer erledigen, zum Beispiel eine Wand abbrechen, andere bauliche Veränderungen rückgängig machen oder Ähnliches.

## SIE HABEN FRAGEN?

Wenden Sie sich per E-Mail an:  
[gewerbeobjektmanagement@wrwks.at](mailto:gewerbeobjektmanagement@wrwks.at)





# Servicestellen

**WIEN ENERGIE:  
ERDGAS, STROM, FERNWÄRME**

**Kundendienstzentrum**

9., Spittelauer Lände 45

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Mi und Fr: 8 – 15 Uhr,

Do: 8 – 17.30 Uhr

**Kundentelefon Strom/Erdgas:**

0800 500 800

Mo bis Fr: 7.30 – 18 Uhr

**Kundentelefon Fernwärme:**

0800 500 700

Mo bis Fr: 7.30 – 16 Uhr

**Energieberatung:**

0800 500 770

# Wiener Wohnen ist für mich da

Alle wichtigen Informationen zu Wiener Wohnen finden Sie auf unserer Website, auch an der Wiener Wohnen Service-Nummer beantworten wir gerne Ihre Fragen. Einen persönlichen Termin im Wiener Wohnen Service-Center vereinbaren Sie bitte an der Wiener Wohnen Service-Nummer.

## Wiener Wohnen Service-Center

Rosa-Fischer-Gasse 2, 1030 Wien  
Direkt bei der U3-Station Gasometer

## Wiener Wohnen Service-Nummer

**05 75 75 75** – rund um die Uhr,  
sieben Tage die Woche

**Wiener Wohnen im Internet:** [wienervohnen.at](http://wienervohnen.at)

