

TIPPS für die Wohnungsrückgabe

BESTIMMUNGEN UND TIPPS FÜR DEN UNTERHALT UND DIE RÜCKGABE DER MIETSACHE

(Zu Art. 11, 12 und 16 AVB)

Der Gesetzgeber legt im Obligationenrecht fest, dass am Ende des Mietverhältnisses die Mietsache sauber gereinigt und in gutem Zustand zurückzugeben ist. Daraus folgt, dass der Mieter Beschädigungen, die nicht unter "normale Abnutzung" fallen, auf seine Kosten durch einen Fachmann beheben lassen muss, und zwar **vor** der Rückgabe der Mietsache:

Spannteppichbeläge/Bodenbeläge

Übernimmt der Mieter anlässlich seines Einzuges in die Wohnung vom Vormieter Spannteppichbeläge, haftet er für die nicht sichtbaren Schäden am Originalbelag, mit Ausnahme allfälliger im Übergabeprotokoll vermerkter Mängel. Sind keine Mängel festgehalten, anerkennt er, den Originalboden als im guten Zustand übernommen zu haben. Der Mieter verpflichtet sich, unter Entlastung des Vermieters, mit der Übernahme dieser Spannteppiche für die spätere Entfernung derselben sowie allfällige Instandstellung der sich unter den Spannteppichen befindlichen Bodenbelägen besorgt zu sein. Ebenfalls verpflichtet sich der Mieter, die im Zusammenhang mit den Spannteppichen versetzten Sockelleisten bei einem Auszug aus der Wohnung auf Verlangen des Vermieters wieder auf ihre ursprüngliche Höhe montieren zu lassen. (Wenn die Bodenbeläge zur Wohnung gehören entfällt die vorgenannte Bestimmung).

Der Mieter verpflichtet sich, bei einem Wohnungswechsel alle **zum** Mietobjekt gehörenden textilen Bodenbeläge durch eine anerkannte Spezialfirma mit dem Extraktionsverfahren fachmännisch reinigen zu lassen (Quittung bei der Uebergabe bereithalten).

Falls der Mieter in der Wohnung auf seine Kosten Spannteppichbeläge verlegen will, müssen diese **an** die Sockelleisten und **nicht darunter** verlegt werden. Sockelleisten (Fussleisten) dürfen zum Verlegen von Teppichbelägen nicht gelöst werden.

Der Mieter haftet in jedem Fall für Schäden, welche durch das Verlegen von eigenen Spannteppichbelägen entstehen (Klebrückstände, Wasserflecken etc.).

Ferner haftet er für alle Schäden an Böden, die durch Bleistiftabsätze oder durch Möbelstücke beschädigt sind. *Mit Unterlagscheiben können Druckschäden von Möbeln vermieden werden.*

Ausser der täglichen Pflege wird empfohlen:

- *Vorschriften der Lieferanten beachten, keine angriffigen Mittel verwenden.*
- **Parkettböden versiegelt:**
Unterhaltsreinigung
Für die laufende Reinigung und die Entfernung von losem Schmutz genügt ein Besen, Mob oder Staubsauger. Haftender Schmutz lässt sich mit einem feuchten Putzlappen aufwischen. Dem Wischwasser kann ein nicht scheuerndes Reinigungsmittel (Parkettreiniger) beigegeben werden.
- **Parkettböden geölt:**

Unterhaltsreinigung

Für die laufende Reinigung und die Entfernung von losem Schmutz genügt ein Besen, Mob oder Staubsauger. Haftender Schmutz lässt sich mit einem feuchten Putzlappen aufwischen. Dem Wischwasser kann ein nicht scheuerndes Reinigungsmittel wie ein Parkettreiniger beigegeben werden.

Starke Verschmutzung oder hartnäckige Flecken können mit einem Intensivreiniger oder Fleckenentferner beseitigt werden.

Unterhaltspflege siehe Pflegeanleitung Hersteller

• **Linoleum, Kunststoff:**

Mit feuchtem Lappen aufnehmen (bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden), alsdann mit einer guten weissen Bodenwisch leicht einwischen und blochen. (Kunststoff evtl. sparsam mit Selbstglanz).

• **Teppiche:**

Wachsflecken mit Löschpapier und Bügeleisen entfernen).

• **Klinker-, Plättli-, Zement- (Balkone) und Kunststoffböden:**

mit lauwarmem Seifenwasser aufwaschen.

Wandbeläge

Tapeten:

Schattenflecken an Wänden vorsichtig entfernen mit weichem, farblosem Radiergummi (Bleistiftgummi).

Abwaschbare Tapeten dürfen vorsichtig mit leicht feuchtem Lappen gereinigt werden.

Abrieb und Verputz: *Trocken abbürsten und Flecken mit nassem Schwamm vorsichtig reinigen.*

Holzwerk: *Gestrichenes Holzwerk wie Türen, Fenster, Rahmen, Simse etc. sind mit lauwarmem Seifenwasser zu reinigen.*

Nägel, Schrauben: *sind vorsichtig zu entfernen.*

Dübellöcher: *Das saubere und fachgerechte Verschließen der Dübellöcher ist recht heikel, denn es dürfen danach keine Farb- und Strukturdifferenzen festzustellen sein (Fachmann beiziehen).*

Fensterläden, Rollläden, Lamellenstoren, Stoffstoren

Von Staub und Vogelunrat reinigen. *Fensterläden (Jalousien) sind überdies gründlich mit Seifenwasser zu waschen, gut trocknen zu lassen und leicht einzuölen.*

Kunststoffstoren mit leichtem Salmiakwasser reinigen.

Bei Regen und Wind dürfen die Sonnenstoren nicht ausgestellt werden; niemals nasse Storen einrollen!

Fenster

Gründliche Reinigung der Fensterscheiben. - Doppel-fenster nach Bedarf aufschrauben und auch innen reinigen, *ausgenommen bei nasskaltem Wetter (Schwitzwasserbildung).*

Möbel/Bilder

Möbel nicht satt an die Wand stellen, sondern einen Zwischenraum von mindestens 5 cm lassen. Bilder wenn möglich nicht an die Aussenwand hängen. Um Bildschatten zu vermeiden, können Bilder mit einer Unterlage (Distanzzapfen) aufgehängt werden.

Schrankpapier

Belegt der Mieter in den zur Wohnung gehörenden Wandschränken und Küchenschränken die Tablare mit Schrankpapier oder Klebfolie, ist er verpflichtet, diese bei seinem Auszug auch wieder zu entfernen, und zwar ohne jegliche Klebrückstände. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Mieter vom Vormieter verlegtes Schrankpapier akzeptiert und übernommen hat.

Der Vermieter behält sich vor, im Falle unsauber entfernter Klebfolie oder mit Klebrückständen behaftete Tablare auf Kosten des Mieters ersetzen zu lassen.

Cheminée

Verfügt das Mietobjekt über ein Cheminée, so gehen Unterhalt und Reinigung zu Lasten des Mieters. Am Ende der Mietzeit ist das Cheminée durch den Kaminfeger gründlich zu reinigen und zu russen (Quittung bei der Übergabe bereithalten).

Garten/Gartensitzplatz

Verfügt das Mietobjekt über einen Garten, einen Gartenanteil oder einen Gartensitzplatz zum alleinigen Gebrauch, so verpflichtet sich der Mieter zu regelmässiger Bewässerung, Säuberung von Unkraut und Instandhaltung auf eigene Kosten. Auf einen gepflegten Eindruck wird Wert gelegt.

Der Mieter ist ferner berechtigt, die Anpflanzungen auf eigene Kosten zu ergänzen, wobei die bestehenden Bepflanzungen nicht entfernt werden dürfen.

Badewanne/Waschbecken (Lavabo)

Die Badewanne ist richtigerweise lediglich mit warmem Seifenwasser zu reinigen. Auf keinen Fall dürfen Säuren und Laugen verwendet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Auslaufhahnen der Badewanne nicht tropfen, ansonsten Kalkflecken entstehen. *Sollten solche entstanden sein, so erkundige man sich bei einem Sanitärinstallateur hinsichtlich eines zweckdienlichen Mittels für die Kalkentfernung.*

Chromstahlspültische und -armaturen

Kalk ist der grösste Feind des Chroms. Eine dauernde und vollständige Entkalkung ist daher unerlässlich. An den Mündungen der Auslaufhahnen und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gern Kalk an. *Zerkratzte und matt gewordene Spültische werden mit Spezialmitteln aus der Drogerie behandelt. Duschenschlauch abmontieren und in Entkalkungsbad einlegen. Brausen prüfen.*

Klosett

Hier ist die Verwendung von geeigneten Streumitteln (Drogerie) am Platze. Zur Entfernung von Verstopfungen ist der Sanitärinstallateur beizuziehen.

Abläufe

Verstopfte Abläufe in Küche und Bad sind durch geeignete Massnahmen (Stöpsel, Entstopfungsmittel, San. Installateur) frei zu machen.

Gasapparate

Neben der regelmässigen Reinhaltung lohnt es sich, die Brenner von Gasherden, Durchlauferhitzern und Gasautomaten mindestens alle zwei Jahre durch einen Fachmann reinigen zu lassen (Gaskonsum!).

Elektroboiler

Elektroboiler müssen je nach Kalkgehalt des Wassers mindestens alle 2 - 4 Jahre, jedoch spätestens auf Mietende, durch einen Fachmann (San.- Installateur) entkalkt werden (Quittung bei der Uebergabe bereithalten). Der Stromkonsum wird dadurch reduziert.

Kühlschrank

- **nicht selbstabtauender Kühlschrank:**
alle 2 - 3 Monate abtauen und mit Essigwasser reinigen (beseitigt Geruch).
- **selbstabtauender Kühlschrank:**
1 x jährlich abtauen und mit Essigwasser reinigen. Ist der Kühlschrank auf einer höheren Kältestufe eingestellt, 1 x in der Woche über Nacht auf niedrigere Stufe regulieren, damit Selbstabtauung funktioniert. Eis im Kühlfach nie mit Messer oder spitzem Gegenstand abkratzen (Beschädigung Aggregat), evtl. Becken mit heissem Wasser hineinstellen.
- **Tiefkühlschränke und -fächer:** *abtauen gemäss Gebrauchsanweisung.*

Kochherd

Herdplatten sind regelmässig gründlich und periodisch mit einem Pflegemittel zu schützen, dies erhöht deren Lebensdauer. Gesprungene, bombierte oder vom Rost beschädigte Herdplatten sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen, es sei denn, dass Gründe geltend gemacht werden können, die ihn davon entlasten.

Glaskeramikkochfeld

Verfügt das Mietobjekt über ein Glaskeramikkochfeld, so ist der Mieter verpflichtet, seine Haftpflichtversicherung mit Einschluss für allfällige Schäden aus Gebrauch oder unsachgemässer Behandlung/Handhabung abzuschliessen.

Geschirrspüler/Wäsche- und Töckneeinrichtung

Verfügt das Mietobjekt über einen Geschirrspüler oder über Wäsche- und Tröckneeinrichtungen, die dem Mieter zum alleinigen Gebrauch überlassen werden, so gehen Unterhalt, Reparaturen, Reinigung etc. zu Lasten des Mieters. Der ausziehende Mieter verpflichtet sich zur Vornahme von Funktionskontrollen durch einen Fachmann auf eigene Kosten (Quittung bei der Übergabe bereithalten). Die Vorschriften der Gebrauchsanleitungen sind verbindlich.

Ventilatoren (Dampfabzüge)

Ventilations-Filter in Küche und Bad sollen mindestens vierteljährlich, spätestens aber beim Auszug, gereinigt bzw. ersetzt werden.

Brief- und Milchkasten

Reinigung nach Bedarf. *Zum Schutze des Milchkastenbodens wird empfohlen, ein Stück Karton oder Inlaid einzulegen.*

Einstell- und Abstellplätze, Garagen

Kontrolle des Bodens auf Oelflecken. *Werden solche festgestellt, Beseitigung und Reinigung (z.B. Pfeiffen-erde).* Für Beschädigungen, verursacht durch auslaufendes Öl oder Benzin, haftet der Mieter.

Feuchtigkeitsschäden

Schwarzgrauer Schimmel, Tropfenbildung an Fenstern und Mauern, nasse Flecken in Mauerecken und hinter Möbeln, Verfärbung der Anstriche, lose Tapeten, rostige Metallteile, sich verformende Möbelstücke, muffige Gerüche usw. sind in vielen Fällen Folgen unsachgemässer Lüftung, wofür der Mieter haftet. Feuchtigkeit (Dampfniederschlag) entwickelt sich:

- in der Küche beim Kochen, Abwaschen und Abtrocknen
- im Badezimmer beim Baden, bei der Körperpflege und bei der sogenannten "kleinen Wäsche"
- durch Zimmerpflanzen, Aquarien, Verdunstungsgefässe usw.
- beim Glätten feuchter Wäsche

Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

- *durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung 2 - 5 Min. (Durchzug)*
- *Küche und Badezimmer (Dämpfe nach aussen ab-leiten durch Ventilation oder offenes Fenster)*
- *Schlafzimmer morgens und abends kurz lüften. Während der Heizdauer die Heizung im Schlafzim-mer am Tage nicht ganz abstellen, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen.*

Im Sommer wird bei trockenem Wetter die dauernde Of-fenhaltung der Fenster empfohlen.

Schlüssel

Am Ende des Mietverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, auch vom Mieter auf eigene Kosten angefertigte Doppel, dem Vermieter bzw. der Verwaltung unentgeltlich abzugeben. Können verlorene Schlüssel nicht aufge-funden werden, so bleibt eine Aenderung des Schlosses auf Kosten des Mieters vorbehalten.

Fehlende Gegenstände

Fehlende Wassergläser, Seifenschalen, Eisschalen, Be-leuchtungskörper usw. hat der Mieter zu ersetzen.

Kleinere Reparaturen und Unterhalt

(Zu Art. 11 AVB)

Es ist Sache des Mieters:

- Unterhalt Kochherd, Herdplatten
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Wasserhahnen und Radiatorenventile
- Schwimmer in Klosett, Syphons, Abläufe
- Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwer-gängig sind
- Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Siche-rungen
- gerissene oder ausgefrante Aufzugsgurten bei Rolläden und Storen
- Verkitten loser oder Ersetzen gesprungener oder zerborstener Scheiben, selbst wenn eine Beschädi-gung durch Dritte vorliegt

WEGLEITUNG FÜR DIE WOHNUNGSÜBERGABE

(Zu Art. 16 AVB)

- Die Wohnung mit allen dazugehörenden Nebenräu-men (Keller, Estrich etc.) ist im guten, sauberen und ordnungsgemässen Zustand zu übergeben.
- Wasserhahnen, Türschlösser, Schalter, Sicherun-gen, Gurten und Zugseile an Aussenstoren und Rolläden sowie Glasscheiben sind zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reparieren bzw. zu ersetzen. Offene Dübellöcher sind mit geeignetem Material sorgfältig zu schliessen.
- Elektro- und Gasboiler sowie Durchlauferhitzer müssen beim Wegzug durch einen Fachmann ge-reinigt und entkalkt werden, wobei die Kosten zu Lasten des Mieters gehen. Bei der Wohnungsüber-gabe ist eine entsprechende, quitierte Rechnung vorzuweisen.
- Besonders gut zu reinigen sind:
Zimmerböden
sämtliches Holzwerk sowie Wandschränke (auch innen)
Schrankpapiere oder Folien müssen entfernt werden
Kochherd, Badewannen, Lavabo und WC (Kalkrückstände mit geeigneten Mitteln entfernen)
Syphons und Abläufe
Abziehbilder und "Tüchliaken" auf Keramikplatten, Türen, Fenstern etc. sind sauber zu entfernen

Fenster und Vorfenster (bei Doppelverglasung müssen die Fenster auseinandergeschraubt und auch innen gereinigt werden)
Rolläden, Jalousieläden, Lamellenstoren
Estrichabteil, Kellerabteil

- Bei der Wohnungsübergabe sind sämtliche Schlüs-sel zurückzugeben. An jeder Zimmertüre muss ein Schlüssel stecken.

Mieter, die beabsichtigen, die Schlussreinigung durch ein Reinigungsinstitut durchführen zu lassen, werden darauf aufmerksam gemacht, dass dem Vermieter gegenüber ausschliesslich der Mieter und nicht etwa das Reini-gungsinstitut für Beanstandungen haftbar ist. Es emp-fiehlt sich, die betreffende Firma erst zu entschädigen, wenn das Mietobjekt abgenommen und in Bezug auf Reinigungszustand als in Ordnung befunden worden ist.

Checkliste für die Wohnungsrückgabe

In gutem Zustand abzugeben sind:

- Rollläden Aufzugsgurten, die nicht mehr in gutem Zustand sind, müssen ersetzt werden
- Wasserhahnen Dichtungen, Hahnenoberteile, Griffe
- Abläufe entstopft
- Kochplatten behandelt, ohne Risse, nicht gewölbt, Funktionskontrolle
- Kuchenblech fleckenlos (andernfalls ersetzen)
- Gitterrost fleckenlos
- Dampfabzug Filtermatten sind grundsätzlich zu ersetzen
- Sicherungen, Neonröhren und Starter, Glühbirnen, Steckdosen, Schalter und TV-Anschlüsse

Auf Vollständigkeit zu kontrollieren sind:

- Kühlschrank Eiswürfelfach vorhanden:
Innenbeleuchtung intakt:
Türinnenseite intakt, ohne Risse:
- Backofen Innenbeleuchtung (sofern vorhanden) intakt:
Kontroll-Lampen intakt:
Kuchenblech, Gitterrost, Grillzubehör vorhanden:
- Schränke Tablarhalter, Tablare + Kleiderstangen vorhanden:
- Türen Schlüssel zu allen Türschlössern (inkl. Keller und Estrich) vorhanden:
- Fuss-, Abschluss- und Schwellenleisten intakt:
- Zahngläser, Seifenschalen etc. vorhanden:
- Gebrauchsanweisung für Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler und dergleichen vorhanden:

Zu entfernen sind:

- Kleber, Selbstklebefolien und selbstklebende Haken
 - Schrankpapier
 - eigene Installationen
 - eigene Teppiche
 - eigene Tapeten
 - Nägel, Dübel und Schrauben
- sofern diese nicht ausdrücklich vom neuen Mieter übernommen werden

Zu entkalken sind:

- sämtliche Wasserhahnen, inkl. demontierbare Reduzierdüse beim Auslauf
- Zahngläser
- Chromstahl- und Edelstahlabschlüsse beim Waschbecken, Badewanne etc.
- Stöpsel und Abläufe zu Waschbecken (Küche, Bad, WC, Dusche)
- Duschenschlauch und Brause
- WC-Spülkasten