



## MERKBLATT

### Für den Unterhalt und die Rückgabe der Mietsache

#### Der Gesetzgeber

Legt im Obligationenrecht fest, dass am Schluss 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** Rückgabe der Mietsache. Es betrifft dies zum Beispiel

#### 1. Badewanne

Die Badewanne ist richtigerweise lediglich mit warmem Seifenwasser zu reinigen, alsdann zu trocknen und mit einem weichen Lappen nachzupolieren.

Auf keinen Fall dürfen Säuren und Laugen verwendet werden. Auch die übermässige Verwendung von Scheuermitteln kann mit der Zeit den Glanz des Emails abtöten.

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

Lassen Sie bei der Zubereitung eines Bades zuerst 5 – 10 cm kaltes Wasser in die Wanne laufen, bevor Sie heisses Wasser zugeben! Sie vermeiden damit nicht nur Haarrisse im Email, sondern vor allem auch die lästige Dampfentwicklung im Badezimmer.

#### 2. Chromarmaturen, Chromstahlpültische

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. Reinigung mit „Durgol ME“. Zerkratzte und matt gewordene Spültische werden mit „Respo Spezial“, „Inox-Crème Franke“ oder „Chrom-King“ wieder auf Hochglanz gebracht.

#### 3. Waschbecken

Wie Badewanne behandeln

#### 4. Klosett

Das Klosett soll wöchentlich innen und aussen gründlich gereinigt werden. Hier ist die Verwendung von Streumitteln wie „Vim“ oder „Ajax“ am Platze.

Zur Behandlung von Kalkflecken oder Entfernung von Verstopfungen ist der Sanitärinstallateur beizuziehen.

#### Klosettdeckel

Klosettdeckel sind mit warmem Seifenwasser zu reinigen und hernach mit einem trockenen Lappen gut abzureiben. Das gilt besonders auch für Deckel aus Kunstharz. Für die Behandlung derselben sind heute überdies auf dem Markt spezielle Konservierungsmittel erhältlich. Streumittel sind schädlich und daher nicht zu verwenden.

#### 5. Abläufe

Verstopfte Abläufe in Küche und Bad werden wieder frei mit „Sipuro“. Bei hartnäckiger Verstopfung ist eine fachmännische Reinigung empfohlen.

#### 6. Gasapparate

Neben der regelmässigen Reinhaltung lohnt es sich, die Brenner von Gasherden, Durchlauferhitzern und Gasautomaten regelmässig mindestens alle 2 Jahre durch einen Fachmann reinigen zu lassen (Gaskonsum!).

#### 7. Elektroboiler

Elektroboiler müssen je nach Kalkgehalt des Wassers mindestens alle 2 – 4 Jahre entkalkt werden. Der Auftrag dazu wird meist durch die Verwaltung erteilt, entbindet jedoch nicht von der Verantwortung, dass die Arbeiten ausgeführt werden. Entkalkte Boiler helfen, den Stromkonsum zu reduzieren.



**8. Geschirrspüler**

Für den Unterhalt und die Reinigung sind die Vorschriften der Gebrauchsanweisung verbindlich.

**9. 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 pro Woche über Nacht auf niedrigere Stufe regulieren, damit Selbstabtauung funktioniert

**Tiefkühlschränke- und -fächer:** abtauen gemäss Gebrauchsanweisung

Eis im Kühlfach nie mit Messer oder spitzem Gegenstand abkratzen (Beschädigung Aggregat), evtl. Becken mit heissem Wasser hineinstellen

**10. Kochherd**

Herdplatten sind regelmässig gründlich und periodisch mit Pflegemittel „Electrol“ zu schützen, das erhöht die 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.

**11. Ventilatoren**

Ventilatoren in Küche und Bad und Abluftfilter sollten mindestens vierteljährlich gereinigt resp. ersetzt werden.

**12. Bodenbeläge**

Ausser der täglichen Pflege wird empfohlen:

- Vorschriften der Lieferanten beachten, keine angriffigen Mittel verwenden

- **Parkettböden versiegelt:**

- nicht spänen, die wertvolle Versiegelung wird sonst verletzt

- Staub- und Trittspuren feucht aufnehmen

- Hartglanzwachs flüssig oder Hartwachs 4 bis 5 mal jährlich dünn auftragen und blochen.

Stark beanspruchte Stellen etwas häufiger behandeln

- **Parkettböden unversiegelt:** Nach Bedarf spänen und mit Flüssigwachs wixsen und blochen

- **Linoleum, Kunststoff:** Mit weichem Besen wischen, mit feuchtem Lappen aufnehmen (bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden), alsdann mit einer guten weissen Bodenwiche leicht einwixsen und blochen (Kunststoff evtl. sparsam mit Selbstglanz).

- Teppiche: sind schonend zu behandeln. Vor dem Auszug sind diese durch den Fachmann mit dem Sprühextraktionsverfahren reinigen zu lassen.

- **Klinker-, Plättli-, Zementböden (Balkone):** mit lauwarmem Seifenwasser aufwaschen

Für alle Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder durch Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagsscheiben können Druckschäden von Möbeln vermieden werden.

**13. Wandbeläge**

Nicht abwaschbare **Tapeten** mit Mehlbürste abstauben. 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. mit lauwarmem Seifenwasser 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)

**14. Fensterläden, Rollläden, Lamellenstoren, Stoffstoren**

Vom Staub und Vogelunrat reinigen. Fensterläden (Jalousien) sind überdies jährlich gründlich mit Seifenwasser zu waschen, gut trocknen zu lassen und leicht einzuölen. Diese Arbeiten dürfen auf keinen Fall in der Wohnung verrichtet werden.

Kunststoffstoren mit „Raxarol“ oder leichtem Salmiakwasser reinigen

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



#### **15. Fenster**

Gründliche Reinigung der Fensterscheiben.

Doppelfenster nach Bedarf aufschrauben und auch innen reinigen, ausgenommen bei nasskaltem Wetter (Schwitzwasserbildung).

#### **16. Möbel**

Möbel nicht satt an die Wand stellen, sondern einen Zwischenraum von mindestens 5 cm lassen.

Bilder, wenn möglich, nicht an die Aussenwand hängen. In jedem Fall sind Bilder mit einer Unterlage zu versehen (Distanzzapfen ca. 1 cm hoch, Kork, etc.).

Wurde die Wohnung möbliert vermietet (Mansarden, etc.): Reinigung sämtlicher Einrichtungen.

#### **17. Brief- und Milchkasten**

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

#### **18. Einstell- und Abstellplätze, Garagen**

Verhindern von Ölflecken durch regelmässigen Fahrzeugservice. Kontrolle des Bodens auf Ölflecken. Werden solche festgestellt, Beseitigung und Reinigung (z.Bsp. durch „Soap forte“).

Für Beschädigungen, verursacht durch auslaufendes Öl oder Benzin, haftet der Mieter

#### **19. Feuchtigkeitsschäden**

Schwarzgrauer Schimmel, Tropfenbildung an Fenster und Mauern, nasse Flecken in Mauerecken und hinter Möbeln, Verfärbungen 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 bei Kochen, Abwaschen und Abtrocknen
- im Badezimmer beim Baden, bei der Körperpflege und bei der sogenannten „kleinen Wäsche“
- durch Zimmerpflanzen, Verdunstungsgefäss, Aquarien, usw.
- beim Glätten feuchter Wäsche
- beim Aufhängen feuchter Wäsche (in der Wohnung verboten!)

Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

- durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung von 2 – 5 Minuten (Durchzug)
  - Küche und Badezimmertür stets geschlossen halten (Dämpfe nach aussen ableiten)
  - Schlafzimmer morgens und abends kurz lüften. Während der Heizdauer die Heizung am Schlafzimmer am Tag nicht ganz abstellen, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen
- Im Sommer wird bei trockenem Wetter die dauernde Offenhaltung der Fenster empfohlen.

#### **20. Schlüssel**

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

#### **21. Kleinere Reparaturen und Unterhalt**

Es ist Sache des Mieters:

- Kochherd, Herdplatten
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Backofen, Kuchenblech, Gitterrost
- Dampfabzug, Filtermatten ersetzen
- Wasser- und Radiatorenhahnen, Dichtungen, Hahnenoberteile, Griffe
- Schwimmerhahnen in Klosett, Syphons, Abläufen
- Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwergängig sind
- Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Sicherungen
- Gerissene und ausgefranste Aufzugsgurten bei Rolläden und Storen
- Verkitten loser oder Ersetzen gesprungener oder zerborstener Scheiben, selbst wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt



- Behebung von Verstopfungen in Abläufen und WC
- Wohnungsscheminée reinigen und unterhalten
- Sicherungen, Neonröhren und Starter, Glühbirnen, Steckdosen, Schalter und TV-Anschlüsse

## 22. Kündigung

### **Zutritt zur Mietsache**

Der Zutritt zur Mietsache für die Besichtigung durch Mietbewerber ist nach der im Vertrag enthaltenen Bestimmung zu gewährleisten, sei es durch Hinterlegung eines Schlüssels beim Hauswart, bei der Hausverwaltung oder auf andere Weise

### **Abmeldung**

Die Abmeldung bei den öffentlichen Verwaltungen wie Einwohnerkontrolle, Elektrizitätswerk, Gas- und Wasserwerk, Telefonverwaltung, usw. ist **Sache des Mieters**, und zwar vor dem Verlassen der Mietsache.

### **Rückgabe und Abnahme**

Die Rückgabe der Mietsache hat spätestens am ersten Werktag des Vertragsablaufes, bis 12.00 Uhr, zu erfolgen. Zur Abgabe muss der Mieter persönlich erscheinen. Sämtliche Instandstellungs- und Reparaturarbeiten sind vor diesem Termin durchzuführen. Für die Abnahme ist rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren (mind. 2 Wochen voraus).

Bei der Wohnungsabnahme sind die wichtigsten Reinigungsutensilien zur Hand zu halten.

## 23. Fehlende Gegenstände

Auf **Vollständigkeit** zu kontrollieren sind:

- Kühlschrank: Eiswürfelfach, Innenbeleuchtung, Türinnenseite, Dichtungen
- Backofen: Innenbeleuchtung, Kontroll-Lampen, Kuchenblech, Gitterrost, Grillzubehör
- Schränke: Tablarhalter, Tablare, Kleiderstangen
- Türen: Schlüssel zu allen Türschlössern (inkl. Keller und Estrich)
- Zahngläser, Seifenschalen, Duschenbrausen, etc.
- Gebrauchsanweisungen für Kühlschrank, Herd, Backofen, Geschirrspüler, etc.

Sofern vom Nachmieter nicht übernommen, müssen folgende Dinge **entfernt** werden:

- Kleber, Selbstklebefolien, selbstklebende Haken
- Schrankpapier
- Eigene Installationen
- Eigene Teppiche
- Eigene Tapeten / Anstrich
- Nägel, Dübel und Schrauben