

Mietrecht

Im Obligationenrecht ist festgeschrieben, dass die Mietsache am Ende des Mietverhältnisses sauber gereinigt und in gutem Zustand zurückzugeben ist. Dies unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung und der im Abnahmeprotokoll vermerkten Mängel. Beschädigungen, die nicht unter «normale Abnutzung» fallen, sind auf Kosten der Mieter vor dem Auszug zu beheben. Für eine problemlose Wohnungsabgabe beachten und befolgen Sie bitte dieses Merkblatt.

1 | Badewanne und Waschbecken

Badewanne und Waschbecken sind lediglich mit warmem Seifenwasser zu reinigen, anschliessend abzutrocknen und mit einem weichen Lappen nachzupolieren. Auf keinen Fall dürfen Säuren und Laugen verwendet werden, da sie den Glanz des Emails zerstören. Die übermässige Verwendung von Scheuermitteln kann zu denselben Beschädigungen führen. Achten Sie darauf, dass die Wasserhähne über der Wanne nicht tropfen, da sich sonst Kalkflecken bilden. Sollten solche entstanden sein, erkundigen Sie sich bei einem Fachmann (z.B. Sanitärinstallateur) nach einem zweckdienlichen Mittel für die Kalkentfernung.

Tipp: Lassen Sie bei der Zubereitung eines Bades zuerst 5 bis 10 cm kaltes Wasser in die Wanne laufen, bevor Sie heisses Wasser zugeben! Sie vermeiden damit Haarrisse im Email sowie lästige Dampfwicklung im Badezimmer.

2 | Chromarmaturen, Chromstahlpültische

Kalk ist der grösste Feind des Chroms. Eine regelmässige und vollständige Entkalkung ist deshalb unerlässlich. An den Mündungen der Wasserhähne und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gerne Kalk an. Zum Entfernen von Kalkrückständen eignen sich die im Fachhandel erhältlichen Kalkreinigungsmittel.

3 | Toilette

Das Toilettenbecken soll wöchentlich innen und ausser gründlich gereinigt werden. Verwenden Sie dazu giftfreie Reinigungsmittel. Zum Behandeln von Kalkflecken und Entfernen von Verstopfungen ist ein Fachmann (z.B. Sanitärinstallateur) beizuziehen. Toilettendeckel werden mit warmem Seifenwasser gereinigt und mit einem trockenen Lappen gut abgerieben.

Besonders gilt dies für Deckel aus Kunstharz. Für deren Behandlung sind im Fachhandel spezielle Konservierungsmittel erhältlich. Mit pulverigen Scheuermitteln zerkratzen Sie die Oberflächen!

4 | Abläufe

Leicht verstopfte Abläufe in Küche und Bad können mit einem handelsüblichen Abflussreiniger behandelt werden. Hartnäckige Verstopfungen sind von einem Fachmann (z.B. Sanitärinstallateur) zu beseitigen.

5 | 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. Sie ersparen sich damit nicht bloss eine aufwändige Endreinigung, sondern verhindern gleichzeitig, dass der Gasverbrauch unnötig zunimmt.

6 | Elektroboiler

Elektroboiler müssen – je nach Kalkgehalt des Wassers – mindestens alle 2 bis 4 Jahre entkalkt werden (vgl. Art. 12.5 der AVB). Der Auftrag dazu wird meistens durch die Verwaltung erteilt. Entkalkte Boiler helfen, den Stromverbrauch nicht unnötig ansteigen zu lassen.

7 | Geschirrspüler, Waschmaschine / Trockner

Für den Unterhalt und die Reinigung von Geschirrspülern und Waschmaschine/Trockner sind die Vorschriften und Empfehlungen in den Gebrauchsanweisungen zu beachten. Am Ende des Mietverhältnisses sind durch eine Fachfirma Funktionskontrollen an diesen Geräten durchzuführen und die entsprechenden Nachweise sind bei der Wohnungsabgabe dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter trägt diese Kosten.

8 | Kühlschranks

Selbst abtauender Kühlschrank

Einmal jährlich abtauen lassen und mit Essigwasser reinigen. Kühlschranks, die auf einer hohen Kältestufe eingestellt sind, sollten einmal pro Woche über Nacht auf eine niedrigere Stufe umgestellt werden. Kratzen Sie Eisablagerungen im Kühlfach keinesfalls mit spitzen Gegenständen ab, da sonst die Kühlaggregate beschädigt werden.

Nicht selbst abtauender Kühlschrank

Alle 2 bis 3 Monate abtauen lassen und mit Essigwasser reinigen (beseitigt Geruch).

Tiefkühlschranks und -fächer

Beachten Sie zu deren Behandlung die Gebrauchsanweisung.

9 | Herdplatten/Kochfelder

Herdplatten und alle Arten von Kochfeldern sind regelmässig und gründlich mit geeigneten Pflegemitteln zu reinigen und zu schützen. Beschädigte Herdplatten dürfen nicht weiter genutzt werden. Kontaktieren Sie für Reparaturen Ihre Hausverwaltung.

10 | Ventilatoren

Die Ventilatoren in Küche und Bad sowie die Abluftfilter sollen mindestens alle drei Monate gereinigt bzw. ersetzt werden.

11 | Bodenbeläge

Beachten Sie für die regelmässige Pflege die Empfehlungen des Herstellers bzw. der Verkaufsstelle.

Versiegelte Parkettböden

- Staub- und Trittspuren feucht aufnehmen
- Keine kratzenden und aggressiven Putzmaterialien verwenden, die Versiegelung wird sonst verletzt
- Vier- bis fünfmal jährlich flüssigen Hartglanzwachs sparsam auftragen und blochen. Stark beanspruchte Stellen etwas häufiger behandeln

Unversiegelte Parkettböden

Nach Bedarf mit feiner Stahlwolle spänen, Flüssigwachs auftragen und blochen.

Laminat

Mit weichem Besen wischen, mit feuchtem Lappen aufnehmen. Bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden.

Linoleum, Kunststoff

Mit weichem Besen wischen, mit feuchtem Lappen aufnehmen. Bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden. Anschliessend eine gute weisse Bodenwischse auftragen und blochen. Kunststoff sparsam mit Selbstglanz behandeln.

Teppiche

Schonend behandeln! Vor dem Auszug sind Teppiche fachmännisch reinigen zu lassen.

Klinker-, Plättli- und Zementböden

Mit lauwarmem Seifenwasser aufwaschen. Für Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlegscheiben oder Filzplättchen können Druck- und Kratzschäden vermieden werden.

12 | Wandbeläge

Nicht abwaschbare Tapeten

Mit Mehlbürste (mit weichem Tuch umwickelt) abstauben.

Abwaschbare Tapeten

Vorsichtig mit leicht feuchtem Lappen reinigen.

Abrieb und Verputz

Trocken abbürsten und Flecken mit nassem Schwamm vorsichtig reinigen.

Holzwerk

Gestrichenes Holzwerk wie Türen, Fenster, Rahmen, Simse usw. sind mit lauwarmem Seifenwasser zu reinigen. Entfernen Sie Nägel und Schrauben mit Vorsicht. Das Verschliessen von Dübellöchern ist recht heikel, denn es dürfen danach keine Farb- und Strukturunterschiede festzustellen sein. Ziehen Sie im Zweifelsfall einen Fachmann (z.B. Malermeister) bei.

13 | Fensterläden, Rollläden, Lamellenstoren, Stoffstoren

Von 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. Reinigen Sie Kunststoffstoren mit leichtem Salmiakwasser.

Tipp: Sonnenstoren müssen bei Regen und Wind eingerollt sein. Lassen Sie nasse Storen aber zuerst trocknen.

14 | Fenster

Reinigen Sie die Fensterscheiben gründlich. Doppelfenster werden bei Bedarf aufgeschraubt und auch innen gereinigt, jedoch wegen Schwitzwasserbildung nicht bei nasskaltem Wetter.

15 | Möbel und Bilder

Stellen Sie Möbel nicht satt an die Wand, sondern belassen Sie einen Zwischenraum von mindestens 5 cm. Versehen Sie Bilder mit einer Unterlage, z.B. einem Distanzzapfen.

16 | Brief- und Milchkasten

Reinigung nach Bedarf mit einem feuchten Lappen.

17 | Einstell- und Abstellplätze, Garagen

Verhindern Sie Ölflecken durch regelmässigen Fahrzeugservice. Für Beschädigungen, die durch auslaufendes Öl oder Benzin verursacht werden, haftet der Mieter.

18 | Feuchtigkeitsschäden

Feuchtigkeit 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, Verdunstungsgeräte, Aquarien usw.
- beim Glätten feuchter Wäsche

Oft sind schwarzgrauer Schimmel, Tropfenbildung an Fenstern und Mauern, nasse Flecken in Mauerecken und hinter Möbeln, Verfärbung der Anstriche, lose

Tapeten, rostige Metallteile, verformte Möbelstücke, muffige Gerüche usw. Folge unsachgemässer Lüftung. In diesen Fällen haftet der Mieter.

So verhindern Sie Feuchtigkeitsschäden

- Mehrmals täglich 2 bis 5 Minuten kräftig durchlüften
- Schlafzimmer zwei- bis dreimal täglich querlüften
- Dauerlüften vermeiden
- Küchen- und Badezimmertür offen halten und Dämpfe zusätzlich via Ventilatoren nach aussen ableiten

Tipp: Stellen Sie die Heizung im Schlafzimmer während der Heizmonate nie ganz ab, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen. Halten Sie im Sommer bei trockenem Wetter die Fenster möglichst lange geöffnet.

19 | 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 aufgefunden werden, bleibt eine Änderung der Schliessanlage auf Kosten des Mieters vorbehalten.

20 | Fehlende Gegenstände

Fehlende Wassergläser, Seifenschalen, Eisschalen, Beleuchtungskörper usw. hat der Mieter zu ersetzen.

21 | Kleinere Reparaturen und Unterhalt

Kleinere Reparaturen (gemäss Art. 12.4 der AVB) an und die Pflege von Wohnungseinrichtungen sowie Funktionskontrollen (Geschirrspüler, Waschmaschine/Trockner) gehören zu den Unterhaltungspflichten des Mieters.

Dies betrifft insbesondere

- Kochherd, Herdplatten, Kochfelder
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler, Waschmaschine/Trockner
- Wasser- und Radiatorenhähne
- Schwimmerhähne im Klosett, Syphons, Abläufe

- Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwergängig sind
- Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Sicherungen
- gerissene oder ausgefranste Aufzugsgurten bei Rollläden und Storen
- gesprungene oder zerborstene Glasscheiben
- Verstopfungen
- Wohnungscheminée (der Mieter ist für die regelmässige Kaminreinigung durch einen Kaminfeger verantwortlich)

22 | Kündigung

Zutritt zum Mietobjekt

Der Zutritt zum Mietobjekt zur Besichtigung durch mögliche Nachmieter ist zu gewährleisten, sei es durch Hinterlegung eines Schlüssels beim Hauswart, bei der Hausverwaltung oder auf andere Weise. Im Weiteren wird auf Art. 17 AVB verwiesen.

Abmeldung

Die Abmeldung bei öffentlichen Verwaltungen wie den Einwohnerdiensten, beim Energieversorger, dem Telekommunikationsanbieter usw. ist Sache des Mieters.

Rückgabe und Abnahme

Die Rückgabe der Mietsache hat spätestens bis Mittag des ersten Werktags nach Vertragsablauf zu erfolgen. Samstage und Feiertage gelten nicht als Wochentage. Zur Abgabe muss der Mieter persönlich erscheinen. Sämtliche Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sowie Funktionskontrollen (Geschirrspüler, Waschmaschine/Trockner) sind vor diesem Termin durchzuführen. Für die Abnahme ist rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren.

Anmerkung

Die verwendeten Bezeichnungen gelten, soweit aus den Bestimmungen selbst nicht etwas anderes hervorgeht, für Personen jeden Geschlechts.