

# MERKBLATT

## für den Unterhalt und die Rückgabe der Mietsache

### Der Gesetzgeber

Legt im Obligationenrecht fest, dass am Schlusse des Mietvertrages die Mietsache sauber gereinigt und in gutem Zustand zurückgegeben ist. Daraus folgt, dass die Mieter Beschädigungen, die nicht unter „normale Abnutzung“ fallen, auf seine Kosten durch einen Fachmann beheben lassen muss, und zwar vor der Rückgabe der Mietsache.

### Dies betrifft unter anderem:

#### 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 Streumitteln kann mit der Zeit den Glanz des Emails abtöten.

Es ist darauf zu achten, dass die Auslaufhahnen über der Wanne nicht tropfen, ansonsten 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, Chromstahlspültische

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. Reinigen mit „Durgol ME“. Zerkratzte und matt gewordenen 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** 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“.

## 6. Gasapparate

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

## 7. Elektroboiler

Elektroboiler müssen ja nach Kalkgehalt des Wassers mindestens alle 2 – 4 Jahre, jedoch spätestens auf Mietende, entkalkt werden. Der Stromkonsum wird dadurch reduziert.

## 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:** 1x 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 (Beschädigt Aggregat), evtl. Becken mit heissem Wasser hineinstellen.

**Tiefkühlschränke und -fächern:** abtauen gemäss Gebrauchsanweisung.

## 10. Kochherd

**Herdplatten** sind regelmässig gründlich und periodisch mit Pflegemittel „Electrol“ 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.

## 11. Ventilatoren

Ventilatoren in Küche und Bad und **Ablufffilter** sollen mindestens vierteljährlich gereinigt bzw. ersetzt werden.

## 12. Bodenbeläge

Ausser der täglichen Pflege wird empfohlen

Vorschriften der Lieferanten beachten, keine angriffigen Mittel verwenden.

### **Parkettböden versiegelt:**

- Nicht spänen, die wertvolle Versiegelungsschicht 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 wachsen und blochen.

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

**Teppiche:** sind schonend zu behandeln. Vor dem Auszug sind diese durch den Fachmann vorzugsweise mit dem Extraktionsverfahren reinigen zu lassen.

**Klinker- Plättli-, Zement- (Balkon) und Kunststoffböden:** mit lauwarmen Seifenwasser aufwaschen.

Für alle Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder durch Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagsscheiben können Druckschäden von Möbel 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. 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 Strukturdivergenzen festzustellen sein. (Fachmann beiziehen).

### 14. 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.

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 statt 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.).

Ist die Wohnung möbliert: Reinigung sämtlicher Einrichtungen, wie zum Beispiel Vorhänge waschen, Teppiche ausbürsten und eventuell chemisch reinigen, lackierte Holzteile mit Möbelpolitur „Vepool“ oder „Sipuro“ auffrischen, Schäden reparieren, eventuell Ersatz der beschädigten Sache.

### 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.B. durch „Soap forte“). Für Beschädigungen, verursacht durch auslaufendes Öl oder Benzin haftet der Mieter.

## 19. 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 so genannten „kleinen Wasche“
- DURCH Zimmerpflanzen, Verdunstungsgefäße, Aquarien, usw.
- Beim Glätten feuchter Wäsche

### Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

- durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung 2-5 Min. (Durchzug)
- Küche und Badezimmer für stets geschlossen halten (Dämpfe nach aussen ableiten)
- Schlafzimmer morgens und abends kurz lüften. Während der Heizdauer die Heizung im Schlafzimmer am Tage nicht ganz abstellen, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen.

Im Sommer wird bei trockenem Wetter die dauernde Offenhaltung der Fenster empfohlen.

Hierzu lese man das Informationsblatt der Firma Zigerlig AG durch „Lösch BLATT“

## 20. 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, so bleibt eine Änderung des Schlosses auf Kosten des Mieters vorbehalten.

## 21. Fehlende Gegenstände

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

## 22. Kleinere Reparaturen und Unterhalt

### Es ist Sache des Mieters:

- Unterhalt Kochherd, Herdplatten
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Wasser- und Radiatorenhähnen
- Schwimmerhähnen in Klosett, Siphon, Abläufe
- Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwergängig sind
- Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Sicherungen
- Gerissene oder ausgefranste Aufzugsgurten bei Roll-Läden und Storen
- Verkitten loser oder Ersetzen gesprungener oder zerborstener Scheiben, selbst wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt
- Behebung von Verstopfungen
- Wohnungschaminée reinigen und unterhalten

## **23. 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 Reinigungsarbeiten sind vor diesem Termin durchzuführen. Für die Abnahme ist rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren.

---

### **Die Beachtung all dieser Hinweise erspart Kosten und Sorgen !**

Ihre Ratgeber können sein: Ihr Hauswart, Verwalter, Fachmann / Lieferant für Reinigungsmittel, der Drogist.