

Merkblatt für den Unterhalt und die Rückgabe der Mietsache

Das Obligationenrecht (OR) schreibt fest, dass die zu einem Mietobjekt gehörende Mietsachen am Ende eines Mietverhältnisses sauber gereinigt und in gutem Zustand zurückzulassen sind. Demnach müssen Mieter für die Behebung von Beschädigungen aufkommen, die nicht als «normale Abnutzung» zu betrachten sind. Die Behebung von Mängeln und Beschädigungen muss vor dem Verlassen des Mietobjektes erfolgen.

Über die «Lebensdauer» einzelner Gegenstände orientiert die Tabelle am Ende dieses Dokumentes.

Unterhalt

Badewannen und Waschbecken

Badewannen und Waschbecken sind mit warmem Seifenwasser zu reinigen, anschliessend abzutrocknen und mit einem weichen Lappen nachzupolieren.

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

Achten Sie darauf, dass die Wasserhähnen über der Wanne nicht tropfen, da sonst Kalkflecken entstehen. Sollten solche entstanden sein, ist für die Beseitigung ein Fachmann beizuziehen (z.B. Sanitär-Installateur). Keine aggressiven Reinigungsmittel verwenden!

Tipp: 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 Haarrisse im Email sowie lästige Dampfwicklung im Badezimmer.

Chromarmaturen, Chromstahl-Spültische

Kalk ist der grösste Feind des Chroms. Eine regelmässige und vollständige Entkalkung ist deshalb unerlässlich. An den Mündungen der Wasserhähnen und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gern Kalk ab.

Tipp: Entfernen Sie Kalkablagerungen regelmässig (z.B. mit Durgol). Zerkratzte und matte Chromstahl-Oberflächen werden mit "Chrom King" oder einer anderen geeigneten Paste wieder auf Hochglanz gebracht.

Klosett

Das Klosett soll wöchentlich innen und aussen gründlich gereinigt werden. Hier ist die Verwendung von Streumitteln oder flüssigen WC-Reinigern erlaubt. Zur Behandlung von Kalkflecken oder zur Entfernung von Verstopfungen ist ein Fachmann (z.B. Sanitär-Installateur) beizuziehen.

Klosettdeckel

Diese sind mit warmem Seifenwasser zu reinigen und anschliessend mit einem trockenen Lappen gut abzureiben. Das gilt besonders auch für Deckel aus Kunstharz. Für die Behandlung derselben sind heute auf dem Markt spezielle Konservierungsmittel erhältlich. Pulvrige Scheuermittel zerkratzen die Oberflächen!

Abläufe

Leicht verstopfte Abläufe in Küche und Bad können mit einem handelsüblichen Produkt (z.B. Sipuro) entstopft werden. Hartnäckige Verstopfung sind von einem Fachmann (z.B. Sanitär-Installateur) zu beseitigen.

Gasapparate

Neben der regelmässigen Reinhaltung lohnt es sich, die Brenner von Gasherden, Durchlauferhitzern und Gasautomaten regelmässig – jedoch mindestens alle 2 Jahre – durch einen Fachmann reinigen zu lassen. Sie ersparen sich damit nicht bloss eine aufwändige Endreinigung, sondern verhindern gleichzeitig, dass der Gasverbrauch unnötig zunimmt.

Elektroboiler

Diese müssen – je nach Kalkgehalt des Wassers – mindestens alle 2 bis 4 Jahre entkalkt werden. Der Auftrag dazu wird meistens durch die Verwaltung erteilt, entbindet jedoch nicht von der Verantwortung der Mieterschaft, dass die Arbeiten auch tatsächlich ausgeführt werden. Entkalkte Boiler helfen, den Stromkonsum nicht unnötig ansteigen zu lassen.

Geschirrspüler

Für den Unterhalt und die Reinigung von Geschirrspülern sind die Vorschriften und Empfehlungen in der Gebrauchsanweisung zu beachten.

Kühlschränke

Bei modernen und Strom sparenden Kühlschränken reicht es, diese ein Mal pro Jahr abzutauen und die Innenseiten vor der erneuten Inbetriebnahme mit einem weichen Lappen abzutrocknen.

Eisablagerungen im Kühlfach dürfen keinesfalls mit spitzen Gegenständen (Messer, Schraubenzieher etc.) gewaltsam entfernt werden, da sonst die Kühlaggregate beschädigt werden.

Tipp: Vergessen Sie nicht, dass schmelzendes Eis zu unerwarteten grossen und auslaufenden Wassermengen führen kann. Tauen Sie einen Kühlschrank deshalb nie während den Ferien ab, sondern beobachten Sie die Lachenbildung im Kühlschrank und wischen Sie diese regelmässig ab.

Kochfelder

Konventionelle Herdplatten sind regelmässig und gründlich mit geeigneten Pflegemitteln zu reinigen und zu schützen. Beschädigte Herdplatten dürfen nicht weiter genutzt werden und müssen ersetzt werden. Kontaktieren Sie rechtzeitig Ihre Verwaltung.

Für die Pflege von Induktions-/ Glaskeramikherde sind die Vorgaben in den Betriebsanleitungen zu beachten.

Ventilatoren

Die Ventilatoren in Küche und Bad sowie die eingesetzten Filter sollten mindestens alle drei Monate gereinigt respektive ersetzt werden.

Tipp: Ölgetränkte Filtermatten in Küchenabzugshauben können sich entzünden! Kontrollieren Sie diese deshalb mit besonderer Sorgfalt.

Bodenbeläge

Regelmässige Pflege gemäss den Angaben der Kaufstelle.

Versiegelte Parkettböden: Staub- und Trittspuren leichtfeucht aufnehmen. Keine aggressiven Reinigungsmittel verwenden, damit die Versiegelung nicht verletzt wird. Vier bis fünf Mal jährlich sparsam flüssige Hartwaxganz auftragen und blochen, stark beanspruchte Stellen (z.B. bei Türdurchgängen) etwas häufiger behandeln.

Parkettböden unversiegelt: Nach Bedarf spänen und mit Flüssigwachs wixhen und blochen.

Linoleum, Kunststoff: Mit weichem Besen wischen, mit feuchtem Lappen aufnehmen (bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden), anschliessend mit einer guten weissen Bodenwixse leicht einwixsen und blochen (Kunststoff evtl. sparsam mit Selbstganz behandeln).

Teppiche: Schonend behandeln! Vor dem Auszug sind diese durch einen Fachmann mit dem Sprühextraktionsverfahren reinigen zu lassen.

Klinker-, Plättli- und Zementböden (z.B. auf Balkonen): mit lauwarmem Seifenwasser aufwaschen Für alle Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder durch Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagscheiben oder Filzplättchen können Druck- und Kratzschäden vermieden werden.

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 und Schrauben: vorsichtig entfernen.

Dübellöcher: Das saubere und fachgerechte Verschliessen der Dübellöcher ist recht heikel, denn es dürfen danach keine Farb- und Strukturdifferenzen festzustellen sein. Im Zweifelsfall einen Fachmann beiziehen (z.B. Malermeister).

Fensterläden, Rolläden, Lamellenstoren und 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 leichtem Salmiakwasser reinigen (z.B. "Raxarol")

Tipp: Sonnenstoren müssen bei Regen und Wind eingerollt sein. Niemals nasse Storen einrollen, sondern zuerst trocknen lassen.

Fenster

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

Möbel

Möbel nicht satt an die Wand stellen, sondern einen Zwischenraum von mindestens 5 cm lassen, damit die Luft zirkulieren kann. 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, wie zum Beispiel Vorhänge waschen, Teppiche ausbürsten und chemisch reinigen, lackierte Holzteile mit Möbelpolitur auffrischen (z.B. "Sipurol"), Schäden reparieren, eventuell Ersatz von beschädigten Sachen.

Brief- und Milchkasten

Reinigung nach Bedarf mit einem feuchten Lappen.

Einstell- und Abstellplätze, Garagen

Verhindern von auslaufendem Motoren- oder Getriebeöl. Regelmässige Kontrolle des Bodens auf Ölflecken. Werden solche festgestellt, sind sie sofort zu entfernen. Für Beschädigungen, die durch auslaufende Öle oder durch Benzin verursacht werden, haften die Mieter.

Tipp: Für Oldtimer gibt es spezielle Alu-Wannen, die unter Motor und Getriebe auf den Boden gelegt werden und allenfalls auslaufende Flüssigkeiten zurückhalten. Informieren Sie sich bei einer Oldtimer-Garage.

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) entwickeln sich:

- > in der Küche bei Kochen, Abwaschen und Abtrocknen
- > im Badezimmer beim Baden, bei der Körperpflege und bei der sogenannten "kleinen Wäsche"
- > durch Zimmerpflanzen, Verdunstungsgeräte, Aquarien etc.
- > beim Glätten feuchter Wäsche
- > beim Aufhängen feuchter Wäsche (in der Wohnung verboten!)

Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

- > mehrmals täglich kurz (2 bis 5 Minuten) aber kräftig lüften (Durchzug)
- > Küche- und Badezimmertür stets geschlossen halten und Ventilatoren einschalten
- > Schlafzimmer morgens und abends kurz lüften.

Während der Heizdauer die Heizung im Schlafzimmer am Tag nicht ganz abstellen, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen. Im Sommer wird bei trockenem Wetter die dauernde Offenhaltung der Fenster empfohlen.

Schlüssel

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

Kleinere Reparaturen und Unterhalt

Der sogenannte "kleine Unterhalt" ist eine Mieterpflicht. Zu dieser Pflicht gehören das regelmässige und unentgeltliche pflegen und reinigen von:

- > Kochherd, Herdplatten, Kochfelder
- > 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 ausgefranzte Aufzuggurten bei Rollläden 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

Rückgabe

Abgabe des Mietobjektes

Bei Abgabe des Mietobjektes werden auf Vollständigkeit geprüft:

- > 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

Tipp: Falls Sie für die Endreinigung ein Putzinstitut beauftragen wollen, holen Sie mehrere schriftliche Offerten ein und lassen Sie sich die "Abnahmegarantie" schriftlich garantieren. Mündliche Offerten sind in aller Regel nicht tauglich und enden zumeist im Streit!

«Lebensdauer» verschiedener Einrichtungen

(durchschnittliche Qualität)

1. Maler- und Tapezierarbeiten, Dispersions- und Faseritansrich		7. Bodenbeläge (vgl. Vorbehalt gemäss Ziff. 10)	
Generell (vgl. Vorbehalt gemäss Ziff. 10)	10 Jahre	Parkett versiegelt	40 Jahre
		Parkett nicht versiegelt	25 Jahre
		Versiegelung	12 Jahre
		Klebeparkett	15 Jahre
		Riemenboden	50 Jahre
2. Sanitär		Homogene Beläge:	
Badewanne, Duschenwanne, Stahl	40 Jahre	z.B. Linoleum, PVC-Toro	25 Jahre
Acrylwanne, Acryl-Duschtasse	25 Jahre	Kork	25 Jahre
Lavabo, Bidet, WC-Schüssel	40 Jahre	Heterogene Beläge:	
Lavabo stahl-emailliert	40 Jahre	z.B. Novilon	15 Jahre
Spiegelschrank Kunststoff	10 Jahre		
Spiegelschrank Aluminium	25 Jahre	Ton-, Kunststein- und Keramik- platten, Porphy-/Steinplatten	40 Jahre
Spiegel	20 Jahre		
		Teppiche, mittlere Qualität:	
3. Küchenapparate		Auslege- und Klebeteppich, Nadelfilz, Preis fertig verlegt bis Fr. 35.-/m ² , Kl. I*	8 Jahre
Elektrische Herdplatte	12 Jahre	Auslege- und Klebeteppich, Preis fertig verlegt bis Fr. 80.-/m ² , Kl. II*	10 Jahre
Keramikkochfeld	15 Jahre	Auslege- und Klebeteppich, Spannteppich, Preis fertig verlegt ab Fr. 80.-/m ² , Kl. III*	15 Jahre
Backofen, Kochherd und Zubehör (Bleche usw.)	15 Jahre		
Chromstahlkombination	25 Jahre		
Dampfabzug	15 Jahre		
Kühlschrank, Tiefkühlgerät	12 Jahre		
Geschirrspüler	12 Jahre		
Waschmaschine, Tumbler	12 Jahre		
		8. Sockelleisten	
4. Rollläden/Storen		Kunststoff	20 Jahre
Rollläden Holz oder Aluminium, Fensterladen	30 Jahre	Buchen-/Eichenholz	40 Jahre
Lamellenstoren	25 Jahre		
Storenbänder	12 Jahre	9. Diverses	
Sonnenstore-Stoff	10 Jahre	Holzverkleidungen (Täfer u.a.)	40 Jahre
		Wandbespannungen Stoff	10 Jahre
5. Cheminée			
Aggregat für Warmluftcheminée	20 Jahre	10. Reduktion der «Lebensdauer» bei besonderer Beanspruchung	
Ventilator für Rauchabzug	20 Jahre	Büros	20%
		Läden	25%
6. Heizungen		Restaurants, Hotels	50%
Radiatorventile (Thermostat)	15 Jahre		
gewöhnliche Ventile	20 Jahre	* Preisbasis 1989	