

## MERKBLATT für die Wohnungsrückgabe

(siehe auch Mietvertrag "Rückgabe der Mieträume")

### 1. Rückgabetermin

Damit der genaue Termin der Wohnungsrückgabe vereinbart werden kann, bitten wir Sie, sich mindestens **14 Tage vor Auszug** mit dem für die von Ihnen bewohnte Liegenschaft zuständigen Verwalter in Verbindung zu setzen.

Falls Sie bei der Wohnungsrückgabe nicht persönlich anwesend sein können, bitten wir Sie, sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten zu lassen.

### 2. Instandstellungsarbeiten

- 2.1. Gerissene oder ausgefranzte Aufzugsgurten oder defekte Kurbelstangen von Rolläden und Sonnenstoren, defekte Fensterscheiben, Backblechroste, Herdplatten, Kühlschrank (Glastablar, Gemüseschublade, Verdampfertür usw.), Spiegel, Zahngläser, Seifenschalen, Toilettenschüsseln, WC-Brillen, Lavabos, verlorene Schlüssel, defekte Wasserhahndichtungen oder -oberteile sowie Duschschräuche, defekte Steckdosenabdeckungen oder Lichtschalter haben Sie auf Ihre Kosten zu ersetzen.
- 2.2. Ebenso **sind ausserordentliche Schäden** an sanitären Einrichtungen, Parkettböden, PVC- und Textilbodenbelägen, Apparaten etc. durch einen anerkannten Fachmann beheben zu lassen. Wir empfehlen Ihnen, diese Schäden Ihrer Haftpflichtversicherung vor dem Abgabetermin zu melden.
- 2.3. **Dübellöcher** sind **nicht** zu verschliessen.
- 2.4. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über das Vorgehen bei der Behebung von **grösseren Schäden**. Wir geben Ihnen auch gerne Auskunft über eine allfällige Kostenbeteiligung des Hauseigentümers unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzungsdauer.
- 2.5. **Private Einrichtungen:** Vorrichtungen, die Sie auf eigene Kosten angebracht haben, sind grundsätzlich vor dem Auszug zu entfernen, und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Wenn wir darauf verzichten, gehen die betreffenden Einrichtungen, Installationen usw. entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.
- 2.6. Die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten, die wegen **ausserordentlicher Abnutzung** oder Beschmutzung vor Ablauf der normalen Lebensdauer nötig sind, werden Ihnen anteilmässig verrechnet. Ergeben sich aus dem mieterseitigen, unsachgemässen und allenfalls buntfarbigen Anstrich von Decken, Wänden sowie Anbringen von Kontakt-Tapeten oder Kleber Mehraufwendungen für den von uns beauftragten Maler, sind die Mehrkosten von Ihnen, unabhängig von der Lebensdauer, voll zu bezahlen. Bei Nikotinverfärbungen hat der Mieter den Isolieranstrich zu 100% zu übernehmen.

### 3. Reinigung

#### 3.1. Bei bezahlter Reinigungspauschale

Sauber gereinigt werden müssen Küche, Badezimmer, sep. WC:

- Küchenschränke innen feucht reinigen, Kontaktpapier überall entfernen und Kleberückstände beseitigen.
- Kochherd, Backofen, Kühlschrank (innen und aussen), Lavabo, Klosett, Badewanne mit einem nicht säurehaltigen und nicht kratzenden Mittel reinigen. Kalkrückstände an emailierten und glasierten sanitären Einrichtungen und Apparaten sowie Klebedekors, Klebehaften und dergleichen auf Wandplatten etc. schonend entfernen.

- Fettfilter von Dampfabzug ersetzen.
- Bei Apparaten und Einrichtungen in der Wohnung, die der regelmässigen Wartung bedürfen, wie Boiler, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine und Tumbler ist ein Service durchführen zu lassen. Der Servicereport ist an der Abnahme vorzulegen.

Die **restliche Reinigung** ist Sache des Vermieters.

### 3.2. Bei Schlussreinigung durch den Mieter

Zusätzlich:

- Holzwerk von Fenstern, Türen inkl. Rahmen und Vorhangbretter allseitig abwaschen; bei Wandschränken Abdeckpapier entfernen und Tablare abwaschen.
- Fensterscheiben, Rolladen, Lamellenstoren, Glaswände, gläserne Türfüllungen und Radiatoren allseitig abwaschen.
- Wandplatten, Oelfarbanstriche sowie Holz- oder Kunststoffverkleidungen an Wänden abwaschen.
- Bodenbeläge aller Art gründlich und fachgerecht reinigen (textile Bodenbeläge extrahieren, nicht schamponieren).

Mit den Reinigungsarbeiten muss rechtzeitig begonnen werden, so dass sie spätestens bei Ablauf der Mietzeit beendet sind. Die Belastung von Kosten für eine allfällig notwendige **Nachreinigung** bleibt vorbehalten.

## 4. Schlüssel

Bei der Wohnungsrückgabe sind **sämtliche Schlüssel** entschädigungslos zu übergeben, auch solche, die nachträglich durch Sie beschafft worden sind. Sofern die im Inventarverzeichnis oder auf der Schlüsselquittung aufgeführten Schlüssel (Originalschlüssel) nicht oder nicht vollständig zurückgegeben werden, wird aus Sicherheitsgründen der **Schlosszylinder** mit allen erforderlichen

**Schlüsseln** ersetzt. Die entsprechenden Kosten müssen wir Ihnen verrechnen.

## 5. Vereinbarungen mit dem nachfolgenden Mieter

Allfällige Vereinbarungen, welche Sie mit dem Mietnachfolger treffen, berühren das Mietverhältnis nicht. Sie sind verantwortlich für die vertragsgemässe Rückgabe der Wohnung und die Entfernung durch Sie eingebrachte Gegenstände. Auf die Entfernung von eingebrachten Gegenständen (z.B. Teppichen) kann nur verzichtet werden, wenn der nachfolgende Mieter eine Erklärung unterzeichnet, durch die er bestätigt, dass er bei seinem Wegzug für die Entfernung der übernommenen Gegenstände und für die Instandstellung allfälliger Schäden haftet.

## 6. Möblierte Appartements

Die Möbel und alle Einrichtungsgegenstände sind einwandfrei zu reinigen. Die Fenstervorhänge werden durch den Vermieter gereinigt. Die entsprechenden Kosten werden Ihnen in der Schlussabrechnung belastet.

Freundliche Grüsse

ADRIAN MUELLER IMMO-TREUHAND

## Checkliste

Ein Wohnungswechsel ist mit grossem Aufwand verbunden. Die nachfolgende Checkliste soll Sie beim Umzug unterstützen.

### Aufgaben

- Rechtzeitige Abmeldung bei der **Einwohnerkontrolle, resp. Gemeindeverwaltung (EWID-Nr. notwendig)**

---

- Stromzähler ablesen \_\_\_\_\_ und dem **Elektrizitätswerk neue Adresse und Zählerstand per Auszugsdatum melden**

---

- Meldung an die zuständige **Telefongesellschaft**, damit Ihr Telefonanschluss ausser Betrieb gesetzt und am neuen Ort wieder installiert werden kann.

---

- Meldung an Internet- und TV-Anschluss-Anbieter (Cablecom, Breitband.ch, etc.)

### Adressmutationen

- Meldung an Krankenkasse
  - Meldung an Bank / PC-Konto-Beziehung
  - Meldung an Kreditkarten-Unternehmung
  - Meldung an Zeitungs-Abonnemente
  - Meldung an Versicherungsgesellschaften (Privathaftpflicht, Hausrat, Motorfahrzeugversicherung, etc.)
  - Meldung an Arbeitgeber
  - Meldung an Post (Nachsendeauftrag) etc.
-

## Auszug aus Merkblatt "Wohnungsabgabe" Mieterinnen und Mieterverband

- Schränke innen und aussen reinigen.
- Badewanne, Lavabo und Klosettschüssel reinigen und entkalken Wasserhähnen aussen entkalken<sup>1</sup>.
- Geschirrspüler, Herd und Kühlschrank nach Gebrauchsanleitung reinigen. Für die gründliche Reinigung gibt es im Grossmarkt Einmalpackungen für Spezialreinigung.
- Poster, Kleber und Selbstklebehaken entfernen.
- Verstopfte Syphons reinigen (nur wenn Syphon von Hand geöffnet werden kann).
- Nebenräume und Garage / Abstellplätze etc. nicht vergessen. Dort genügt in der Regel besenrein.
- Balkon gründlich schrubben.
- Dort wo die Reinigung gefährlich ist, kann sie vom Mieter nicht verlangt werden.

### Was ist besenrein?

#### Nach Nordwestschweizer Gebrauch

In der Nordwestschweiz sehen die meisten Mietverträge vor, dass Mieter beim Auszug die Wohnung in besenreinem Zustand abgeben müssen. Für die gründliche Reinigung bezahlen sie dem Vermieter eine Reinigungspauschale von 6 Franken pro Quadratmeter. In Wirklichkeit wird von den Mietern verlangt, dass sie Küche und Bad gründlich reinigen, d.h. Kalkablagerungen und Fett entfernen, Küchenschäfte herausputzen, Backofen und Kühlschrank reinigen sowie Einsätze des Abluftfilters ersetzen. In den übrigen Räumen ist der Boden staubzusaugen oder nass aufzuwischen. Nicht Aufgabe des Mieters ist hingegen die Reinigung der Fenster, der Fensterrahmen, des Holzwerks und der Rollläden sowie die Beseitigung von Staub hinter den Heizkörpern. In den Kellerräumen sind die Böden nass aufzuwischen und Spinnweben zu beseitigen. Streng rechtlich könnte man sich natürlich fragen, ob diese Ansprüche nicht zu hoch sind. Denn wenn im Mietvertrag «besenrein» steht, könnte man das grundsätzlich wörtlich nehmen und nur mit dem Besen wischen. In der mietrechtlichen Praxis werden die höheren Ansprüche jedoch anerkannt.

#### Besenrein vor Umbau/Sanierung

Steht nach dem Auszug des Mieters eine Totalsanierung bevor, so heisst besenrein, dass man den Boden mit dem Besen wischt und Küche sowie Bad soweit reinigt, dass es für die Handwerker nicht ekelig ist, die Geräte anzufassen. Weitere Reinigungen erübrigen sich. Wird nur ein Teil der Wohnung renoviert, z.B. die Fenster ersetzt, so gilt besenrein nur dort. Das heisst, die Fenster müssen gar nicht, der Rest der Wohnung aber gründlich gereinigt werden.

(März 2015)

<sup>1</sup> Oft wird verlangt, dass Boiler entkalkt werden müssen. Diese Entkalkung muss jedoch nicht erfolgen, wenn Sie nur kurz in der Wohnung wohnten. Da die Entkalkung ca. alle 5 Jahre erfolgt, kann der Vermieter (meist innerhalb der Heizkostenabrechnung) einen Akonto-Betrag für die Entkalkung verlangen.