**Merkblatt**

**Für die Rückgabe der Mietsache**

**Der Gesetzgeber**

Legt im Obligationenrecht fest, dass am Schluss des Mietverhältnisses die Mietsache sauber gereinigt und in gutem Zustand zurückgegeben ist. Daraus folgt, dass der Mieter Beschädigungen, die nicht unter "normale Abnützung" fallen, auf seine Kosten durch den Fachmann beheben lassen muss, und zwar vor der 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 Scheuermittel kann mit der Zeit den Glanz des Emails abtöten. Es ist darauf zu achten, dass die Auslaufhahnen über der Wanne nicht tropfen, ansonsten können Kalkflecken entstehen. Sollten solche entstanden sein, so erkundige man sich bei einem Sanitärinstallateur hinsichtlich eines zweckdienlichen Mittels für die Kalkentfernung.

1. **Chromarmaturen, Chromstahlspültische**

Eine und vollständige Entkalkung ist unerlässlich. An den Mündungen der Auslaufhahnen (Neoperl Düsen) und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gern Kalk an. Reinigung mit z.B. "Durgol ME". Zerkratzte und matt gewordene Spültische werden mit "Chrom-King" wieder auf Hochglanz gebracht.

1. **Waschbecken**

Wie Badewanne behandeln.

1. **WC**

Das WC soll innen und aussen gründlich gereinigt werden. Hier ist die Verwendung von Scheuermittel wie "Vim/Ajax" am Platze. Zur Behandlung von Kalkflecken oder Entfernung von Verstopfungen ist der Sanitärinstallateur beizuziehen.

**WC-Deckel**

WC-Deckel sind mit warmem Seifenwasser zu reinigen und hernach mit einem trockenen Lappen gut abzureiben. Sollten Urinflecke noch sichtbar sein, ist der WC- Deckel in gleicher Qualität zu ersetzen. Das gilt besonders auch für Deckel aus Kunstharz. Für die Behandlung derselben sind heute überdies auf dem Mark spezielle Konservierungsmittel erhältlich. Die Innenseite das Spülkastens muss ebenfalls gereinigt werden.

1. **Abläufe**

Verstopfte Abläufe in der Küche und Bad werden frei mit "Sipuro".

1. **Gasapparate**

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

1. **Elektroboiler**

Elektroboiler müssen je nach Kalkgehalt des Wassers mindestens alle 2-4 Jahre, jedoch spätestens auf Mietende, entkalkt werden. Der Stromkonsum wird deutlich reduziert.

1. **Geschirrspüler**

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

1. **Kühlschrank**
* Nicht selbstabtauender Kühlschrank: alle 2-3 Monate abtauen und mit Essigwasser reinigen (beseitigt Geruch)
* Selbstabtauender Kühlschrank: 1xjährlich abtauen und mit Essigwasser reinigen. Ist der Kühlschrank auf einer höheren Kältestufe eingestellt, 1x in der Woche in der Nacht auf niedrige Stufe regulieren, damit Selbstabtauung funktioniert. Eis im Kühlfach nie mit Messer oder spitzem Gegenstand abkratzen (Beschädigung Aggregat), evtl. Becken mit heissem Wasser hineinstellen.
* Tiefkühlschränke und –fächer: abtauen gemäss Gebrauchsanweisung.
1. **Kochherd**

Herdplatten sind gründlich und mit Pflegemittel zu reinigen. 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. Beschädigte Keramikkochfelder sind auf Kosten des Mieters zu ersetzen.

1. **Ventilator**

Ventilatoren in Küche und Bad und Abluftfilter müssen gereinigt bzw. ersetzt werden.

1. **Bodenbeläge**
* Parkettböden versiegelt: nicht spänen, die wertvolle Versiegelungsschicht wird sonst verletzt. Staub und Trittspuren feucht aufnehmen. Hartglanzwachs flüssig oder Hartwachs dünn auftragen und blochen.
* Parkettböden unversiegelt: Nach Bedarf spänen und mit Flüssigwachs wichsen und blochen.
* Linoleum, Kunststoffe, Laminat: Mit weichem Besen wichsen, mit feuchtem Lappen aufnehmen (bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden), alsdann mit einer guten, weissen Bodenwichse leicht einwichsen und blochen. (Kunststoff evtl. sparsam mit Selbstglanz ausser beim Laminat darf kein Mittel verwendet werden).
* Teppiche sind schonend zu behandeln. Vor dem Auszug sind diese durch einen Fachmann mit dem Extraktionsverfahren reinigen zu lassen.
* Klinker-, Plättli-, Zement-, (Balkone) und Kunststoffböden mit lauwarmem Seifenwasser aufwaschen. Für Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagsscheiben könne Druckschäden von Möbeln vermieden werden.
1. **Wandbeläge**
* Tapeten: Nichtabwaschbare Tapeten mit Mehlbürste abstauben. Abwaschbare Tapeten dürfen vorsichtig mit leichtfeuchtem 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 fachgerecht Verschliessen ist recht heikel, denn es dürfen danach keine Farb- und Strukturdifferenzen festzustellen sein. (Fachmann beiziehen)
1. **Fensterläden, Rolläden, Lamellenstoren, Stoffstoren**

 Fensterläden (Jalousien) sind gründlich mit Seifenwasser zu waschen, gut trocknen zu lassen und leicht einzuölen. Diese Arbeiten dürfen auf keinen Falle in der Wohnung verrichtet werden. Kunststoffrolladen mit leichtem Salmiakwasser reinigen.

1. **Fenster**

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

1. **Brief- und Milchkasten**

Reinigung nach Bedarf.

1. **Einstell- und Abstellplätze, Garagen**

Kontrolle des Bodens auf Oelflecken. Werden solche festgestellt, Beseitigung (z.B. durch "Soap Forte"). Für Beschädigungen, verursacht durch auslaufendes Oel oder Benzin, haftet der Mieter.

1. **Feuchtigkeitsschäden**

Schwarzgrauer Schimmel, Tropfenbildung an Fenstern 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 beim Kochen, Abwaschen und Abtrocknen
* Im Badezimmer beim Baden, bei der Körperpflege und bei der sogenannten "kleinen Wäsche"
* Durch Zimmerpflanzen, Verdünstungsgefässe, Aquarium usw.
* Beim Glätten feuchter Wäsche

Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

* Durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung 2-5 Minuten (Durchzug)
* Küche und Badezimmertüren 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.

1. **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.

1. **Fehlende Gegenstände**

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

1. **Kleinere Reparaturen und Unterhalt**

Es ist Sache des Mieters:

* Unterhalt Kochherd, Herdplatten
* Kühlschrank
* Geschirrspüler
* Wasser- und Radiatorenrahmen
* Schwimmerhahnen im WC, Syphons Abläufe
* Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwergängig sind
* Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Sicherung
* Gerissene oder ausgefranste Aufzugsgurte bei Rolläden und Storen
* Verkitten loser oder Ersetzen gesprungener oder zerbrochener Scheiben, selbst wenn Beschädigung durch Dritte vorliegt.
* Behebung von Verstopfungen
* Wohnungscheminée reinigen und unterhalten
1. **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 eine 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 bis spätestens am ersten Werktag des Vertragsablaufs, bis 12.00 Uhr, zu erfolgen. **Zur Abgabe muss der Mieter persönlich erscheinen. Sämtliche Instandstellungs- Reinigungsarbeiten sind vor diesem Termin durchzuführen. Für die Abnahme ist rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren.**

**CHIRICO**

**Immobilien-Dienstleistungen**