

## Merkblatt

### für den Unterhalt und die Rückgabe der Mietsache zum Schaffhauser Mietvertrag für Wohnräume

---

Die Mietsache ist vom Mieter ordnungsgemäss zu unterhalten und am Schlusse des Mietverhältnisses **vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt zurückzugeben** (Art. 256 OR). Beschädigungen, die nicht unter die «normale Abnutzung» fallen, hat der Mieter auf seine Kosten von einem **Fachmann** beheben zu lassen, und zwar **vor der Rückgabe der Mietsache**. Es betrifft dies zum Beispiel

#### **Anstriche / Tapeten / Verputze**

Ausbessern von Dübel- und Nagellöchern und andern schadhafte Stellen, Reinigung von Öl- und Fettflecken. Abwaschbare Wände können mit einem Schwamm und leichtem Seifenwasser abgewaschen und nachher mit einem Hirschleder trockengerieben werden; sie sind wasserabstossend und verfärben sich nicht. Probe an versteckten Stellen mit stark angefeuchtetem Finger oder einem nassen Schwämmchen. Die Reinigung der Wände (ob abwaschbar oder nicht) wird vorteilhaft dem Fachmann überlassen. Abgestorbene (vom Licht gebleichte) Tapeten fallen unter die «normale Abnutzung» wofür der Mieter nicht haftet.

#### **Emaillierte Einrichtungen**

Emailschäden, wie Absplinterung, Rauh- und Rissig werden, Schwund im Deckemail (besonders bei Badewannen), sind meist Folgen unsachgemässer Behandlung. Die nötigen Instandsetzungen fallen zu Lasten des Mieters, in schweren Fällen ist Ersatz zu leisten. Achtung: Synthetische Reinigungsmittel schaden dem Email. Es ist ratsam, bei der Zubereitung des Bades zuerst etwas Kaltwasser (etwa 8 cm hoch) einzufüllen. Kräftiges Trockenreiben der Badewanne nach deren Reinigung ist für die Erhaltung des Emails entscheidend.

#### **Waschbecken, WC-Schüsseln, Bidets**

Kalk- bzw. Urinsteinansätze sind zu entfernen. Rissige oder gesprungene Becken sind vom Mieter zu ersetzen, sofern er nicht nachweisen kann, dass ihn keine Schuld trifft. Verstopfte Ablaufrohre und Siphons in Küche und Bad sind zu entstopfen.

#### **Chromarmaturen, Chromstahlpültische**

Kalk ist der grösste Feind des Chroms. Eine dauernde und vollständige Entkalkung ist daher unerlässlich. An den Mündungen der Auslaufhähne und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gern Kalk an.

## **Kühlschrank**

Je nach Modell periodisch abtauen und gründlich reinigen. Tiefkühlschränke oder Tiefkühlfächer abtauen gemäss Gebrauchsanweisung.

## **Kochherd**

Backkrusten (schwarzbraune Flecken) an Kochplatten, Gasbrennern und im Backofen sind gründlich zu entfernen. Die Pflege der Keramik- und Herdplatten erhöht deren Lebensdauer. Gesprungen, 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. Die Reinigung der Küchenventilatoren und der Abluftfilter soll mindestens vierteljährlich geschehen.

## **Warmwasserapparate (Boiler, Durchlauferhitzer)**

Der betriebsnotwendige Unterhalt und die regelmässige Entkalkung dieser Apparate (alle 5 Jahre) ist (anderslautende Vereinbarungen vorbehalten) Sache des Mieters. Die Arbeiten müssen von einem konzessionierten Fachgeschäft ausgeführt werden.

## **Böden**

Ausser der täglichen Pflege wird empfohlen:

- Versiegelte Parkettböden je nach Bedarf kräftig waschen. Alle 2 – 3 Jahre leicht aufwaschen und nachwachsen (nie mit Stahlspänen behandeln).
- Unversiegelte Parkettböden nach Bedarf spänen und mit Flüssigwachs wixsen und blochen. Kunststoffböden je nach Bedarf aufwaschen und leicht einwachsen.
- Klinkerböden, Plättliböden, Zement- (Balkone) und Kunststeinböden aufwaschen.
- Spannteppiche nach Bedarf reinigen. Vor dem Auszug sind diese durch Fachmann, vorzugsweise mit dem Extraktionsverfahren, reinigen zu lassen.

Für Schäden durch spitze Absätze oder durch Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagscheiben können Druckschäden vermieden werden.

## **Holzwerk**

Türen, Türrahmen, Getäfer, Fensterrahmen, Wandschränke, Tablare, Sockelleisten (sofern gestrichen oder roh), ebenso Obsthurden, Estrichböden usw. mit lauwarmem Seifenwasser waschen. Vom Mieter angebrachte Nägel und Schrauben sind zu entfernen.

## **Fensterläden, Rollläden, Lamellenstoren, Stoffstoren**

Von Staub und Vogelunrat reinigen. Fensterläden (Jalousien) sind überdies jährlich gründlich zu waschen, gut trocknen zu lassen und leicht einzuölen. Das Öl wird vom Vermieter geliefert und ist mit einem Pinsel gleichmässig, aber sparsam einzustreichen. Diese Arbeiten dürfen auf keinen Fall in der Wohnung verrichtet werden. Kunststoffstoren reinigen. Bei Regen und Wind dürfen die Sonnenstoren nicht aufgestellt werden; niemals nasse Storen einrollen.

## **Fenster, Vorfenster**

Gründliche Reinigung der Fensterscheiben. Doppelfenster nach Bedarf aufschrauben und auch innen reinigen, ausgenommen bei nasskaltem Wetter. Die Reinigung der Wetterschenkel soll regelmässig geschehen.

## **Möbel**

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

## **Brief- und Milchkasten**

Reinigung nach Bedarf.

## **Garagen**

Boden, Decke und Wände reinigen. Am Boden befindliche Ölflecken sind zu entfernen. Dasselbe ist auch bei Einstell- und Abstellplätzen zu beachten. Für Beschädigungen asphaltierter Plätze, verursacht durch auslaufendes Öl oder Benzin, haftet der Mieter.

## **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 den weitaus meisten Fällen Folgen ungenügender oder mangelnder Lüftung, wofür der Mieter haftet.

Feuchtigkeit (Dampfniederschlag) entwickelt sich:

- in der Küche beim Kochen, Abwaschen und Abtrocknen
- im Badezimmer beim Baden, Duschen, bei der Körperpflege und bei der sogenannten «kleinen Wäsche»
- durch Zimmerpflanzen, Verdunstungsgefässe, Aquarien usw.
- beim Glätten feuchter Wäsche

## Feuchtigkeitsschäden werden verhindert:

- durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung (Durchzug)
- Küchen- und Badezimmertür stets geschlossen halten (Dämpfe nach aussen ableiten)
- Schlafzimmer morgens und abends kurz lüften. Während der Heizdauer die Heizung nicht ganz abstellen, da kalte Wände den Dampfniederschlag begünstigen
- Möbel nicht zu nahe an Aussenwände stellen

## **Fehlende Gegenstände**

Fehlende Wassergläser, Seifenschalen, Eisschalen, Beleuchtungskörper, Schlüssel usw. hat der Mieter zu ersetzen. Können verlorene Schlüssel nicht aufgefunden werden, so bleibt eine Änderung des Schlosses auf Kosten des Mieters vorbehalten.

## **Kleiner Unterhalt**

Es gelten die Bestimmungen im Mietvertrag.

## **Kündigung**

Der Zutritt zur Mietsache für die Besichtigung durch Mietbewerber ist nach der im Vertrag erhaltenen Bestimmung zu gewähren, sei es durch Hinterlegung eines Schlüssels beim Hauswart, bei der Hausverwaltung oder auf andere Weise.

Die Abmeldung bei den öffentlichen Verwaltungen wie Einwohnerkontrollen, Elektrizitätswerk, Gas- und Wasserwerk, Telefonverwaltung usw., ist Sache des Mieters, und zwar vor dem Verlassen der Mietsache. Tag und Stunde der Rückgabe der Mietsache sind dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zeitig zu melden.

Wo der Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, gilt dieses Merkblatt als ergänzender Bestandteil des Vertrags.

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

**Die passenden Reinigungsmittel für den Unterhalt und die Pflege der Wohnung und der Wohnungseinrichtungen erhalten Sie im Fachhandel.**