

Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort



Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe, Räumung und Reinigung

■ Rückgabetermin

Das Gesetz sieht vor, dass die Rückgabe am letzten Tag des Mietverhältnisses während der üblichen Geschäftszeiten zu erfolgen hat (vgl. Art. 79 OR). Von dieser gesetzlichen Regelung kann aber abgewichen werden, wenn die Parteien dies vertraglich vereinbaren. Eine solche abweichende Regelung findet sich beispielsweise in Formularverträgen von Kantonalverbänden.

■ Beispiel:

Das Mietverhältnis endet am Tag nach Ablauf der Kündigungsfrist um 12.00 Uhr mittags. Fällt der letzte Tag der Mietzeit auf einen Samstag, Sonntag oder allgemeinen Feiertag, endet das Mietverhältnis am nächsten Werktag um 12.00 Uhr mittags.

■ Tipps für eine stressfreie Wohnungsabgabe

- Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter/Vermieter möglichst frühzeitig einen Termin für die Wohnungsabgabe.
- Der Mieter hat «die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt».
- Das bedeutet für den Mieter, dass er rechtzeitig auf den Termin der Wohnungsabnahme alle erforderlichen Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten vorzunehmen hat.

■ Räumung und Reinigung

Der Mieter hat nicht nur die Wohnung, sondern auch allfällige Nebenräume (Keller, Estrich, Garage etc.) vollständig zu räumen, und zwar vor dem vereinbarten Wohnungsabgabetermin.

Die Wohnung muss gründlich gereinigt werden. Neben der Grundreinigung in der ganzen Wohnung, die sich auch auf Fenster (innen und aussen), Fensterrahmen, Fensterläden, Rollläden und Jalousien sowie das Extrahieren der textilen Bodenbeläge bezieht, ist vor allem darauf zu achten, dass die Küche und das Bad gründlich gereinigt werden, im Speziellen:

Küche: Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Fettrückstände im Dunstabzug und evtl. Ersatz des Filters, Entfernen von Selbstklebefolien in den Einbauschränken etc.

Bad: Entfernen von Kalkablagerungen im Badezimmer und im WC, Ersatz von zerbrochenen oder fehlenden Zahngläsern und defektem Brauseschlauch etc.



Foto: ZUG

Neben der gründlichen Reinigung sind auf folgende Instandstellungsarbeiten zu achten:

- Kochplatte (Herd einschalten und Wärmeentwicklung überprüfen)
- Wasserhahndichtung
- Hahnenschläuche
- Verstopfungen bei Abwaschbecken
- Luftfilter auswechseln/reinigen
- Zerbrochene Toilettenschüssel/Lavabos/Spiegel und Scheiben
- fachmännisch ausgebesserte Dübellöcher
- defekte Rollläden und Aufzugsgurten an Jalousien, allg. Funktionskontrolle
- defekte Schalter, Stecker, Glühbirnen
- defekte Tür- und Schranckschlösser

Wird ein Reinigungsinstitut beigezogen, sollte stets darauf geachtet werden, dass im vereinbarten Pauschalpreis eine Abnahmegarantie mitenthalten ist. In diesem Fall sollte stets ein Vertreter des Reinigungsinstitutes bei der Abgabe dabei sein, damit allfällige Nachreinigungen sofort ausgeführt werden können. Bei der Wohnungsrückgabe sind sämtliche Schlüssel zu übergeben, auch solche, die nachträglich durch den Mieter beschafft wurden.

■ Der Mieter haftet nur für übermässige Abnutzung

Der Mieter darf die Mietwohnung selbstverständlich benutzen. Die damit verbundene normale Abnutzung (z. B. abgelaufene Teppiche, verbleichte Tapeten, kleinere Schmutzstreifen an den

Wänden neben Betten, Bildern etc., Dübel- bzw. Nagellöcher in einem normalen Rahmen, kleinere Hicke im Lavabo etc.) ist durch die Bezahlung des Mietzinses abgegolten. Nur im Falle einer übermässigen Abnutzung der Wohnung entstehen Haftungsansprüche des Vermieters. Von einer übermässigen Abnutzung ist beispielsweise im Falle von Raucherschäden, zerrissenen Tapeten, grösseren Flecken oder Brandspuren auf dem Teppich, Kratzspuren von Katzen an den Türen, Kratzspuren auf dem Parkett (durch unsorgfältiges Herumschieben der Möbel verursacht), Sprünge in Lavabo oder Badewanne etc. auszugehen. Bei übermässiger Abnutzung haftet der Mieter im Falle von Ersatzanschaffungen nur im Rahmen der verbleibenden Lebensdauer.

■ Veränderung an der Mietsache

Hat der Mieter ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters Änderungen an der Mietsache vorgenommen, so muss diese im ursprünglichen Zustand zurückgegeben werden, sofern der Vermieter darauf beharrt. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter der Änderung zwar zugestimmt hat, die Parteien aber schriftlich vereinbart haben, die Wohnung sei im ursprünglichen Zustand zurückzugeben (z. B. Einbau von Schränken, Anbringen von Wandhaken, Verlegen von Teppichen etc.). Eine solche Verpflichtung kann den Mieter auch treffen, wenn er wissentlich Gegenstände des Vermieters übernommen hat.

■ Wohnungsabnahmeprotokoll

Anlässlich der Abgabe der Wohnung ist die Erstellung eines gemeinsamen Wohnungsabnahmeprotokolls empfehlenswert. Der Vermieter muss die Wohnung bei deren Rückgabe prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, sofort rügen. Mängel, die auf dem Protokoll zu Lasten des Mieters aufgeführt sind und von diesem unterzeichnet wurden, gelten als vom Mieter anerkannt. Der Mieter sollte selbstverständlich Mängel in einem Wohnungsabnahmeprotokoll nur dann unterzeichnen, wenn er diese anerkennt. Ist er mit der Beurteilung durch den Vermieter nicht einverstanden, sollte er strittige Punkte nicht unterschriftlich anerkennen. Der Vermieter muss in diesem Fall vom Mieter nicht anerkannte Positionen diesem sofort per eingeschriebenem Brief rügen. Ich wünsche allen Mietern und Vermietern eine konstruktive, faire und stressfreie Wohnungsabgabe.

Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH
Mario Chirico
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen

Die neue WEBSITE ist da!

Besuchen Sie uns unter:
www.chiricodienstleistungen.ch

Verwaltungen
Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Haus- und Gartenservice



Vermittlungen
Schatzungen
Promotionen



Advokatur
Notariat
Rechtsberatung

Chirico & Partner
Rechtsanwälte - Notare

all IN ONE
RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung
Verwaltung von Stockwerkeigentum
Kauf & Verkauf
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.
Kontaktieren Sie uns!



Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. +41 32 652 10 53

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch

PROVIDERE CONCEPTS
Versicherung Assurance Assicurazioni
Vorsorge Prévoyance Previdenza
Vermögen Patrimoine Patrimonio

Seit 10 Jahren ein verlässlicher Partner für Ihre Versicherungs- oder Vorsorgelösungen.

Kompetent unterstützen wir Sie bei sämtlichen Privat- und Geschäftsversicherungen.

PROVIDERE CONCEPTS AG
Silbergasse 42, Postfach 955
2501 Biel/Bienne
Telefon 032 544 14 14
info@providereconcepts.ch / www.providereconcepts.ch



GRÜTTER+WILLI AG
UMBAU UND RENOVATIONEN

**SCHREINEREI
SCHWARZ AG**

Küchen *Création* AG



HEV

Region Grenchen