

Wohnungsabgabe

## Auszug: Was müssen Mieterinnen und Mieter reinigen?

**Ein Wohnungswechsel ist mit grossem Aufwand verbunden. Dazu gehört auch die Reinigung der alten Wohnung. Dieses Merkblatt sagt, worauf Mieterinnen und Mieter achten müssen.**

Die Wohnung ist gemäss vertraglicher Vereinbarung zu reinigen. Was der Vermieter darunter erwartet, liest man im Mietvertrag nach. Oft legen die Vermieter der Kündigungsbestätigung eine Liste mit Reinigungs- und Instandstellungsarbeiten bei.

### Spezialreinigungen:

Der Mieter muss die gründliche Reinigung und Instandstellungsarbeiten nur soweit übernehmen, als er das selber erledigen kann. Verlangt der Vermieter eine Spezialbehandlung durch eine Fachperson, so kann der Mieter das ablehnen. Klauseln, die dem Mieter die Reinigung von bestimmten Gegenständen (Beispiel Spannteppich) durch eine Fachperson vorschreiben, sind unverbindlich.

### Gründliche Reinigung

Fehlen Reinigungsbestimmungen im Vertrag, so ist die Wohnung und die dazugehörigen Nebenräume (Keller und Estrich sowie Briefkasten und Garage überall gründlich zu reinigen (zu **besenrein**, siehe unten).

#### Zur gründlichen Reinigung gehören insbesondere:

- Böden, Plättli und Kunsthartzflächen in allen Räumen mit geeigneten Reinigungsmitteln aufwaschen. Alte Holzböden u.U. spänen und wischen, sofern Vermieter das verlangt.
- Spannteppiche reinigen.
- Ohne andere Abmachung heisst das nur: Staubsaugen und Flecken, die man selber verursacht hat, so gut wie möglich zu entfernen.
- «Bildschatten» und andere Verschmutzungen an Wänden leicht abwaschen. Dazu gibt es weisse Spezial-Putzschwämme im Fachgeschäft oder auch im Supermarkt.
- Dübellöcher reparieren  
Im Fachhandel/Grossmarkt die richtige Spachtelmasse für das betroffene Gemäuer kaufen. Dübellöcher sorgfältig entfernen. Das Loch mit einem Spachtel flach schliessen. Es empfiehlt sich, mit dem Vermieter vor der Abgabe zu klären, ob er die Löcher geschlossen oder nur die Dübel entfernt haben will. Dann sollte man sich auch bestätigen lassen, dass man für die Schliessung der Löcher durch den Maler nicht haftet.
- Fensterscheiben aussen und innen, Innensimse und zugängliche Aussensimse der Wohnung reinigen.
- Fensterläden reinigen. Ölen nur, wenn es im Mietvertrag steht.

- 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.