

# **Merkblatt**

# **Wohnungs unterhalt**

# Merkblatt für den Wohnungsunterhalt

Im nachfolgenden Text erhalten Sie einige Typs bezüglich der Pflege und des Unterhaltes welches Ihnen als Checkliste für Ihre Wohnung und die einzelnen Einrichtungen dienen soll. Nach geltendem Mietrecht welches im Obligationenrecht nachgelesen werden kann, verpflichtet sich der Mieter sein Mietobjekt beim Wegzug in sauber gereinigtem und guten Zustand zurückzugeben. Beschädigungen welche nicht unter die „normale Abnutzung“ fallen sind vom Mieter durch eine Fachperson vor der Rückgabe der Mietsache beheben zu lassen. Wenn Sie die nachfolgenden Punkte befolgen werden Sie und vielleicht auch einmal Ihre Nachfolger viel Freude am Mietobjekt haben.

## 1. Badewanne

- ö Die Badewanne lediglich mit warmem Seifenwasser reinigen, trocknen und mit einem weichen Lappen nachpolieren.
- ö Auf keinen Fall dürfen Säuren und Laugen verwendet werden.
- ö Darauf achten, dass die Auslaufhahnen über der Wanne nicht tropfen, sonst Kalkflecken. Sollten solche entstanden sein, so erkundigen Sie sich bei einem Sanitärinstallateur hinsichtlich eines zweckdienlichen Mittels für die Kalkentfernung.
- ö Zubereitung eines Bades: zuerst 5 - 10 cm kaltes Wasser in die Wanne laufen lassen, bevor Sie heisses Wasser zugeben! Sie vermeiden damit Haarrisse im Email, und auch die lästige Dampfentwicklung im Badezimmer.

## 2. Chromarmaturen, Chromstahlpültische

- ö Eine dauernde und vollständige Entkalkung ist unerlässlich. An den Mündungen der Auslaufhahnen und an der Unterseite der Chromarmaturen setzt sich besonders gern Kalk an.

## 3. Waschbecken

- ö Wie Badewanne Behandeln.

## 4. Klosett

- ö Das Klosett wöchentlich innen und aussen gründlich reinigen. Verwenden Sie wenn möglich giffreie Reinigungsmittel.
- ö Zur Behandlung von Kalkflecken oder Entfernung von Verstopfungen ist der Sanitärinstallateur beizuziehen.  
**Klosettdeckel**
- ö Klosettdeckel mit warmem Seifenwasser reinigen und danach mit trockenem Lappen gut abreiben. Das gilt besonders auch für Deckel aus Kunstharz. Für die Behandlung derselben sind heute überdies auf dem Markt spezielle Konservierungsmittel erhältlich. Streumittel sind schädlich und daher nicht zu verwenden!

## 5. Abläufe

- ö Verstopfte Abläufe in Küche und Bad werden wieder frei mit z. B. „Sipuro“.

## 6. Gasapparate

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

## 7. Elektroboiler

- ö Elektroboiler müssen je nach Kalkgehalt des Wassers mindestens alle 2-4 Jahre, jedoch mindestens auf Mietende entkalkt werden. Der Stromkonsum kann dadurch reduziert werden.

## 8. Geschirrspüler

- ö Verfügt das Mietobjekt über einen Geschirrspüler oder über Wäsche- und Trockeneinrichtungen, die dem Mieter zu alleinigen Gebrauch überlassen werden, so gehen Unterhalt, Reparaturen, Reinigung etc. zu Lasten des Mieters.
- ö Der ausziehende Mieter verpflichtet sich zur Vornahme von Funktionskontrollen durch einen Fachmann auf eigene Kosten (Quittung bei der Übergabe bereithalten).

## 9. Kühlschrank

- **nicht selbst abtauender Kühlschrank:** alle 2 - 3 Monate abtauen und mit Essigwasser reinigen.
- **selbstabtauender Kühlschrank:** 1 x jährlich abtauen und mit Essigwasser reinigen. Ist der Kühlschrank auf einer höheren Kältestufe eingestellt, 1 x in der Woche über Nacht auf niedrigere 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.

## 10. Kochherd

- **Herdplatten** sind regelmässig gründlich und periodisch mit Pflegemittel zu schützen, dies erhöht deren Lebensdauer. Die Herdplatten nicht einfetten
- 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.

## 11. Ventilatoren

- Ventilatoren in Küche und Bad und **Abluftfilter** sollen mindestens vierteljährlich gereinigt bzw. ersetzt werden. Die abnehmbaren Filtergitter können auch im Geschirrspüler gewaschen werden.

## 12. Bodenbeläge

- **Ausser der täglichen Pflege wird empfohlen**
- Vorschriften der Lieferanten beachten, keine angriffigen Mittel verwenden.
- **Parkettböden versiegelt:**
- nicht spänen, die wertvolle Versiegelungsschicht wird sonst verletzt.
- Staub- und Trittspuren feucht aufnehmen
- Hartglanzwachs flüssig oder Hartwachs 4- bis 5 mal jährlich dünn auftragen und blochen. • Stark beanspruchte Stellen etwas häufiger aufnehmen
- **Parkettböden unversiegelt:** nach Bedarf spänen und mit Flüssigwachs wixsen und blochen.
- **Linoleum, Kunststoff:** Mit weichem Besen wischen, mit feuchtem Lappen aufnehmen (bei starker Verschmutzung handwarmes Seifenwasser verwenden), danach mit einer guten weissen Bodenwische leicht einwischen und blochen. (Kunststoff evt. sparsam mit Selbstglanz).
- **Teppiche:** schonend behandeln. Vor dem Auszug sind diese durch den Fachmann vorzugsweise mit dem Extraktionsverfahren reinigen zu lassen.
- **Klinken-, Plättli-, Zement- (Balkone) und Kunststoffböden:** mit lauwarmem Wasser aufwaschen.
- Für alle Schäden an Böden durch Bleistiftabsätze oder durch Möbelstücke haftet der Mieter. Mit Unterlagsscheiben können Druckschäden von Möbeln vermieden werden.

## 13. Wandbeläge

### Tapeten

- **Nicht abwaschbare Tapeten** mit Mehlbürste abstauben.
- **Abwaschbare Tapeten** dürfen vorsichtig mit leicht feuchtem 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 fachgerechte Verschliessen der Dübellöcher ist recht heikel, denn es dürfen danach keine Farb- und Strukturdifferenzen festzustellen sein. (Fachmann beiziehen).

## 14. Fensterläden, Rolläden, Lamellenstoren, Stoffstoren

- Von Staub und Vogelunrat reinigen. Fensterläden (Jalousien) sind überdies jährlich gründlich mit Seifenwasser zu waschen, gut trocknen zu lassen und leicht einzuölen. Diese Arbeiten dürfen auf keinen Fall in der Wohnung verrichtet werden.
- Kunststoffstoren mit „Raxarol“ oder leichtem Salmiakwasser reinigen.
- Bei Regen und Wind dürfen die Sonnenstoren nicht ausgestellt werden; niemals nasse Storen einrollen.

## 15. Fenster

- Gründliche Reinigung der Fensterscheiben.
- Doppelfenster nach Bedarf aufschrauben und auch innen reinigen, ausgenommen bei nasskaltem Wetter (Schwitzwasserbildung).

## 16. Möbel

- Möbel nicht satt an die Wand Stellen, sondern einen Zwischenraum von mindestens 5 cm lassen. Bilder wenn möglich nicht an die Aussenwand hängen. In jedem Fall sind Bilder mit einer Unterlage zu versehen (Distanzzapfen ca. 1 cm hoch, Kork etc.).
- **Ist die Wohnung möbliert:** Reinigung sämtlicher Einrichtungen, wie zum Beispiel Vorhänge waschen, Teppiche ausbürsten und eventuell chemisch reinigen, lackierte Holzteile mit Möbelpolitur „Vepool“ oder „Sipuro“ auffrischen, Schaden reparieren, eventuell Ersatz der beschädigten Sache.

## 17. Brief- und Milchkasten

- Reinigung nach Bedarf. Zum Schutze des Milchkastenbodens wird empfohlen, ein Stück Karton oder Inlaid einzulegen.

## 18. Einstell- und Abstellplätze, Garagen

- ö Verhindern von Ölflecken durch regelmässigen Fahrzeugservice.
  - ö Kontrolle des Bodens auf Ölflecken. Werden solche festgestellt, Beseitigung und Reinigung (z.B. durch „So-  
ap forte“).
- Für Beschädigungen, verursacht durch auslaufendes Öl oder Benzin haftet der Mieter.**

## 19. Feuchtigkeitsschäden

- ö 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 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, Verdunstungsgefässe, Aquarien usw.
- beim Glätten feuchter Wäsche

### Feuchtigkeitsschäden werden verhindert

- durch täglich mehrmalige kurze, kräftige Querlüftung 2 - 5 Min. (Durchzug)
- Küche und Badezimmertür 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 das dauernde Offenhalten der Fenster empfohlen.

## 20. Heizung / Thermostatventile

- ö Wenn der Thermostat auf 3 eingestellt ist, wird unter normalen Umständen die Raumtemperatur den konstanten Wert von etwa 20°C halten.
- ö Beim Lüften sollte der Handgriff nach rechts bis zum Anschlag gedreht werden.
- ö **Im Badezimmer:** den Thermostat auf Stufe 4-5 stellen (ca. 24°C)
- ö **Im Wohnbereich** den Thermostat auf Stufe 3 stellen (ca. 20°C)
- ö **In Kinder- und Schlafzimmer** den Thermostat auf Stufe 2-3 stellen (ca. 18°C)
- ö **In Werkstätten oder Arbeitsräumen** den Thermostat auf Stufe 2 stellen (ca. 17°C)
- ö **Während den Ferien** den Thermostat auf \* stellen (ca. 9°C)  
(Frostschutzsicherung)

## 21. Schlüssel

- ö Am Ende des Mietverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, auch vom Mieter auf eigene Kosten angefertigte Doppel, dem Vermieter bzw. der Verwaltung unentgeltlich abzugeben.
- ö Können verlorene Schlüssel nicht aufgefunden werden, so bleibt eine Änderung des Schlosses auf Kosten des Mieters vorbehalten.

## 22. Fehlende Gegenstände

- ö Fehlende Wassergläser, Seifenschalen, Eisschalen, Beleuchtungskörper etc. hat der Mieter zu ersetzen.

## 23. Kleinere Reparaturen und Unterhalt

### Es ist Sache des Mieters

- Unterhalt Kochherd, Herdplatten
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Wasser- und Radiatorenhahnen
- Schwimmerhahnen in Klosett, Siphons, Abläufe
- Tür- und Schrankbeschläge, die defekt und schwergängig sind
- Schalter, Stecker, Beleuchtungskörper und Sicherungen
- gerissene oder ausgefranzte Aufzugsgurten bei Rolläden und Storen
- Verkitten loser oder Ersetzen gesprungener oder zerbrochener Scheiben, selbst wenn eine Beschädigung durch Dritte vorliegt
- Behebung von Verstopfungen
- Wohnungsscheminée reinigen und unterhalten

## Die Beachtung all dieser Hinweise erspart Ihnen Kosten und Sorgen!

Ihre Ratgeber können sein: Der Hauswart, Ihr Verwalter, der Fachmann, der Drogist oder Lieferant.