RITTER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

IHR PERSÖNLICHER LEITFADEN FÜR EINE FACHGERECHTE WOHNUNGSRÜCKGABE

WOHNUNGSRÜCKGABE

SVIT MAKLERKAMMER

ZERTIFIZIERT SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER

**Dieser Leitfaden hilft Ihnen dabei,
sich optimal auf die Wohnungsabgabe vorzubereiten.**

Checkliste

Wasserhähne
Die Dichtungen und Oberteile der Wasserhähne sind in einem guten Zustand abzugeben (dürfen nicht tropfen/rinnen). Andernfalls sind diese durch gleichwertige Materialien zu ersetzen. Sollte der NeoPerl nicht mit einem Entkalkungsmittel gereinigt werden können, ist dieser ebenfalls zu ersetzen.

Waschbecken/Abläufe
In jedem Waschbecken in Küche und Bad sind alle Stöpsel, Abläufe und Chromstahl oder Edelstahlabschlüsse zu entkalken. Sämtliche Abläufe sind zu entstopfen bzw. von Haaren und Essensresten zu befreien. Das Zubehör (Abtropf/Abflusssieb, Standrohr) muss vollständig gereinigt vorhanden sein.

Kochplatten/Glaskeramik
Auf der Kochplatte dürfen weder Risse, Wölbungen, noch Brandflecken vorhanden sein. Führen Sie bei allen Kochfeldern zudem eine Funktionskontrolle durch. Defekte Kochfelder sind vorzeitig zu melden. Regulierknöpfe am Armaturenbrett können bei einigen Modellen zur Reinigung herausgezogen werden.

Fettfilter/Aktivkohlenfilter und Dampfabzug
Beim Dampfabzug wird der Dampf durch den Fettfilter gesaugt. Der grösste Teil des Fettes bleibt hängen. Diese Ansammlung des Fettes ist gründlich zu reinigen. Sollte der Metallfilter trotz Reinigung (im Geschirrspüler) mit Fett verschmutzt sein, muss dieser ersetzt werden. Filtermatten sind grundsätzlich zu ersetzen. Die Beleuchtung muss intakt sein.

Backofen
Bei einem nicht selbstreinigendem Backofen kann die oben liegende Heizschlange in der Regel durch Schrägstellung gekippt werden. Backofentüren sind auch auf der Gelenkseite stirnseits zu reinigen. Es ist zu prüfen, ob alle Kontrolllampen sowie die Innenbeleuchtung intakt sind und auch die Bodenschale in einem guten Zustand ist.

Backblech/Gitterrost
Für die Reinigung empfehlen wir das aufsprühen eines Fettlösesprays. Über Nacht einwirken lassen und am nächsten Tag mit Essigwasser nachreinigen. Sollte sich der Aufwand nicht lohnen, empfiehlt sich ein Ersatz. Hier ist die korrekte Grösse zu beachten, da keine Einheitsgrösse existiert. Am besten bestellen Sie direkt beim Hersteller.

Abfall/Kehricht
Die Vorrichtung und das komplette Abfallsystem (Kehricht/Grünabfälle) muss vollständig vorhanden, unbeschädigt und gereinigt sein.

Geschirrspüler
Der Geschirrspüler ist nach Gebrauchsanweisung zu entkalken und zu reinigen. Defekte Teile wie z.B. das Feinsieb oder Plastikkörbe sind zu ersetzen.

Kühlschrank
Prüfen Sie, ob alle Komponenten des Kühlschranks wie Eiswürfel/Gemüsefach, Glasplatte, Eierbehälter und Flaschenhalter noch in einem guten Zustand vorhanden sind. Fehlende/defekte Komponenten können direkt beim Hersteller oder bei der/dem zuständigen Bewirtschafter/in bestellt werden. Defekte Gummidichtungen sind zu ersetzen.

Gefrierfach/Lüftungsgitter
Es ist zu prüfen, ob die Innenbeleuchtung intakt ist. Der Kühlschrank ist zur Reinigung auszuschalten und inkl. Gefrierfach abzutauen und vollständig zu enteisen. Die Türen müssen zur Lüftung offen gelassen werden. Beschädigte Griffe am Gefrierfach sind zu ersetzen. Das Lüftungsgitter kann zur Reinigung entfernt werden.

Toilette
WC Spülbecken sowie Spülkasten sind von innen und aussen zu entkalken. Der WC Deckel (Weichplastik) muss bei Verfärbungen ersetzt werden. Achtung: Die Reinigung sollte nicht mit aggressiven und säurehaltigen Mitteln durchgeführt werden.

Duschbrause/Duschschlauch/Fliesen
Duschbrause und Duschschlauch sind zu entkalken (demontieren und in Essig oder Entkalkungsbad einlegen) und falls defekt, zu ersetzen. Bitte vergessen Sie nicht, die Wandfliesen bei Bedarf ebenfalls zu entkalken.

Spiegelschrank und Badzubehör
Zahngläser, Seifenschalen und Tablare im Spiegelschrank müssen im Original vollständig, unbeschädigt, sauber und inkl. der Halterung entkalkt sein. Ansonsten müssen diese ersetzt werden. Sie können die Ersatzteile in der Regel bei Ihrem Hauswart beziehen.

Luftfilter im Badezimmer
In den meisten Badezimmern ohne Fenster befindet sich ein Luftfilter. Dieser sollte regelmässig gereinigt (absaugen mit Staubsauger) werden. Die Abdeckung kann häufig entfernt werden. Überprüfen Sie den Zustand des Luftfilters und ersetzen Sie diesen falls nötig.

Roll- und Fensterläden
Die Oberflächen der Roll- oder Fensterläden müssen beidseitig gereinigt werden. Sonnenstoren sind abzubürsten, und Holzläden einzuölen. Aufzugsgurte und Kurbeln inkl. Halterungen, welche nicht mehr in einem guten Zustand sind, müssen ersetzt werden. Der Auftrag dazu, kann über die/den zuständige/n Bewirtschafter/in ausgeführt werden.

Steckdosen/Lichtschalter
Alle Steckdosen, Lichtschalter und Abdeckplatten in der Wohnung müssen gesäubert und solche mit Rissen oder sonstigen Beschädigungen ausgewechselt werden. Plombierte TV-Dosen sind vor Abnahme der/dem den zuständige/n Bewirtschafter/in zu melden und durch sie/ihn zu deplombieren.

Teppiche/Böden
Eine einwandfreie Reinigung von Teppichen ist mittels Sprühextraktionsverfahren (shampoonieren) durch den Spezialisten oder ein Mietgerät möglich. Kunststoff- und Parkettböden sind feucht aufzunehmen. Unversiegelte Parkett- und Holzböden müssen zusätzlich gespänt und gewichst werden. Die Quittung muss an der Abnahme vorgezeigt werden.

Gebrauchsanweisungen
Alle Bedienungsanleitungen für Kühlschrank, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Tumbler oder Steamer etc. sind vollständig vorhanden. Bitte legen Sie die passende Gebrauchsanweisung in den jeweiligen Apparat.

Sicherungen und Beleuchtung
Alle Sicherungen und Beleuchtungen inkl. Abdeckungen, die zur Wohnungsausstattung gehören, sind funktionstüchtig und gereinigt abzugeben. Auch die Innenbeleuchtung und die Kontrolllampen des Backofens sind zu prüfen. Bei Unsicherheit kontaktieren Sie die/den zuständige/n Bewirtschafter/in.

Wandinstallationen
Eigene oder vom Vormieter übernommene Installationen an den Wänden sowie Kleber und selbstklebende Haken sind zu entfernen. Auch daraus entstandene Rückstände sind zu beseitigen. Dazu zählen auch Nägel und Schrauben. Dübellöcher sind fachmännisch zu verschliessen.

Cheminée
Falls vorhanden, muss das Cheminée fachgerecht durch einen Kaminfeger gereinigt werden. Bitte nehmen Sie die Quittung mit an den Abnahmetermin.

Türen und Schlüssel
Die Schlüssel zu den Türschlössern müssen komplett (falls vorhanden auch für Einbauschränke, Keller, Estrich, Briefkasten und Einstellhallen inkl. Handsender) vorhanden sein. Die Türen sind sauber und unbeschädigt. Wichtig: Bei Schlüsselverlust informieren Sie die/den zuständige/n Bewirtschafter/in vor dem Abgabetermin (lange Lieferfristen).

Keller/Estrich und Briefkasten
Keller und Estrichabteile sind besenrein und vollständig ausgeräumt abzugeben. Nicht zu vergessen ist die Reinigung vom Brief- bzw. Milchkasten.

Terrasse/Balkon
Die ganze Terrasse sowie die Betonbrüstungen sind von Unkraut und Moos zu befreien. Falls die Platten Flecken aufweisen, müssen diese nass abgespritzt oder bei starker Verschmutzung ein Hochdruckreiniger verwendet werden. Private Bepflanzungen (z.B. in Rabatten), welche nicht vom Nachmieter übernommen werden, müssen ebenfalls entfernt werden.

Reinigungstipps

- Kochherdplatten dürfen nicht eingefettet werden.
- Lüftungsdeckel und Gitter sind in der Regel zu Reinigungszwecken demontierbar.
- Radiatoren, Heizungs- und Wasserleitungen können mit warmem, leichtem Seifenwasser gut gereinigt werden.
- Kaugummiflecken können mit Trocken oder Normaleis im Plastiksack entfernt werden.
- Wachsflecken sind entfernbar, indem ein Fliess oder Küchenrollenpapier auf den Fleck gelegt und mit dem Bügeleisen darüber gebügelt wird.
- Zur Entkalkung kann Essig verwendet werden.
- Klebereste können problemlos durch Erwärmung eines Föhns oder mit Reinbenzin aus der Drogerie beseitigt werden.
- Ölfarbsockel, Holzwerke und Fensterrahmen können durch abreiben mit warmem, leichtem Seifenwasser sauber gemacht werden.
- Fenster mit Doppelverglasung können auseinandergeschraubt und von innen gereinigt werden (nur bei geringer Luftfeuchtigkeit, da ansonsten die Fenster beschlagen).
- Silikonfugen bei Fenster, Bad, Lavabo, Küchenwaschtisch etc. müssen von allfälligem Schimmel befreit und gereinigt werden.

Merkblatt

Allgemein
Es ist unsere Aufgabe, Ihre Wohnung in einem einwandfreien und sauber gereinigten Zustand an die nachfolgende Mieterschaft zu übergeben. Dazu ist einen genaue Kontrolle des bei Ihrem Einzug erstellten Schadenprotokolls unumgänglich dies betrifft insbesondere auch die Sauberkeit. Betrachten Sie also bitte die klare Haltung unserer Mitarbeiter nicht als Schikane.

Falls Sie an der Wohnungsübergabe nicht persönlich anwesend sein können, bitten wir Sie, uns eine schriftliche Vollmacht für Ihren Vertreter vorzuweisen, damit dieser mit uns rechtsverbindliche Abmachungen treffen kann.

Vergessen Sie die Reinigung der Nebenräume wie Keller, Reduit, Garage, Estrich und Briefkasten nicht!

Bei Doppelfenstern, die geöffnet werden können, sind auch auf den Innenseiten einwandfrei zu reinigen. Dies betrifft auch Fensterläden, Rollladen, Storen usw. Ihnen zur Verfügung stehendes Garten und Pflanzenland hat der Jahreszeit gerecht fachlich gepflegt zu sein dies betrifft auch die Balkon oder Terrassenbepflanzung.

Falls Sie ein Fachgeschäft für die Reinigung beauftragen, empfehlen wir Ihnen, die Vereinbarung einer Abnahmegarantie!

Rückgabe der Mietsache
Der Mieter spricht den genauen Zeitpunkt der Rückgabe mindestens zwei Wochen vorher mit dem Vermieter ab.

Das Mietobjekt ist vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln und Inventargegenständen dem Vermieter oder dessen Vertreter zurückzugeben. Der Mieter hat allfällige Merkblätter des Vermieters zu beachten. Die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehenden notwendigen Instandstellungsarbeiten müssen auf den Rückgabetermin ausgeführt sein.

Spannteppiche und textile Bodenbeläge, die zum Mietobjekt gehören, sind durch den Mieter beim Auszug fachmännisch zu reinigen bzw. zu extrahieren.

Verdeckte Mängel (z.B. nicht funktionierende Elektrogeräte o.ä.) hat der Vermieter dem ausziehenden Mieter sofort nach ihrer Feststellung, spätestens 30 Tage nach Rückgabe zu melden.

Fehlende Schlüssel sind vom Mieter zu ersetzen. Bei geschütztem Schliessplan müssen Schloss und Schlüssel auf Kosten des Mieters ersetzt werden.

Hat das Mietverhältnis zwei oder mehrere Jahre angedauert, sind WC-Brillen in jedem Fall zu ersetzen.

Textile Filter an Ventilationsanlagen und Aktivkohlefilter aus Umluft Dampfabzügen sind auf den Kündigungstermin zu ersetzen. Dies gilt auch für alle anderen Filter, die nicht einwandfrei gereinigt werden können.

Übernimmt der Mieter Ventilationsanlagen, Geschirrwaschmaschinen, Waschautomaten und
Tumbler zum alleinigen Gebrauch, so hat er die Wartungskosten zu übernehmen. Besteht während der Dauer des Mietverhältnisses kein Servicevertrag, so muss der Mieter bei der Rückgabe des Mietobjektes die Kosten für einen Wartungsservice durch die interne Fachfirma übernehmen. Dieser Einsatz eines Fachgeschäfts ist zu belegen.

Kaution
Falls Sie eine Sicherheitsleistung hinterlegt haben, bitten wir Sie, uns bei der Wohnungsabgabe einen Einzahlungsschein oder Bankverbindungen anzugeben. Wir werden schnellstmöglich darüber abrechnen.

Der Vermieter rechnet über die erhaltene Sicherheitsleistung innert 1 Jahr nach Auszug des Mieters ab.

Präzisierung
Vereinbarung mit dem nachfolgenden Mieter:

Allfällige Vereinbarungen, welche Sie mit dem Nachfolgemieter treffen, berühren das Mietverhältnis nicht. Sie sind verantwortlich für die vertragsmässige Rückgabe der Wohnung und die Entfernung von eingebrachten Gegenständen. Auf die Entfernung von eingebrachten Gegenständen (z.B. Teppichen) kann nur verzichtet werden, wenn der nachfolgende Mieter eine Erklärung unterzeichnet, die bestätigt, dass er bei seinem Wegzug für die Entfernung der übernommenen Gegenstände und Instandstellung allfälliger Schäden haftet.

Allgemein
Bitte beachten Sie, dass wir Sie vollumfänglich schadenersatzpflichtig machen müssten, falls wir aus Gründen, die der Mieter verursacht hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaften Zustand usw.), das Mietobjekt nicht rechtzeitig dem Nachfolger übergeben können. Sollte durch Mietverschulden, bzw. durch Mängel anlässlich der Wohnungsabgabe eine zweite Anfahrt der Verwaltung nötig werden, muss für unsere Spesen eine Pauschale von Fr. 150.- verrechnet werden.

Und zuletzt...
Bitte vergessen Sie nicht:
- Bereits vor dem Auszug sollten Sie der Poststelle Ihre neue Adresse zu melden.
- Sich rechtzeitig bei den Behörden (Einwohnerkontrolle usw.) abzumelden.
- Sich beim Elektrizitätswerk zu melden, damit die Stromzähler abgelesen werden.
- Sich beim Telefonanbieter zu melden, damit Sie an der neuen Adresse wieder erreichbar sind.

Wir danken um Ihre Bemühungen für eine reibungslose Vorbereitung und Durchführung der Wohnungsrückgabe und wünschen Ihnen an Ihrem neuen Domizil bereits heute alles Gute.

Ihre Verwaltung

Notizen

Ihr kompetenter Partner für alle Anliegen rund um Immobilien.

Seit über 55 Jahren bewirtschaften, vermieten und verkaufen wir Immobilien aller Art.

Gerne helfen wir auch Ihnen

Ritter Immobilien Treuhand AG
50 Jahre Jubiläum

www.ritterimmobilien.ch