

EINIGE TIPPS ZUR WOHNUNGSABNAHME

Um Ihnen die Wohnungsabnahme etwas zu erleichtern soll Ihnen diese kurze Zusammenfassung einen Überblick über die Aufgaben des Verwalters im Zusammenhang mit Wohnungsabnahmen machen.

Leider gibt es wie in jeder Branche, auch im Immobilientreuhand-bereich schwarze Schafe. **Wir zählen uns nicht dazu und bemühen uns, sachlich und neutral zu bleiben.**

Um Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Verwalter bei der Beurteilung von Mängel und Reinigungsmankos zu reduzieren, greift die Verwaltung bei deren Beurteilung auf Richtlinien der Mieter- und Hauseigentümergebände, auf Bundesgerichtsentscheide und nicht zuletzt auf eine langjährige Erfahrung mit Vergleichsmöglichkeiten zurück. In der Regel kann sich der Mieter mit dieser Beurteilung einverstanden erklären.

Mit einer gründlichen Wohnungsabnahme soll der ausziehende Mieter keinesfalls schikaniert werden. Jedoch hat die Verwaltung schon aus mietrechtlicher Sicht die Aufgaben, Mängel aller Art festzuhalten, um ...

- ... eine klare Grundlage zur Festlegung der normalen und der ausserordentlichen Abnutzung zu erhalten.
- ... den ausziehenden Mieter vor ungerechtfertigten Nachforderungen zu schützen.
- ... eine faire Basis für den Nachfolgemmieter zu legen und
- ... eine Dokumentation für Versicherungsansprüche bereitstellen zu können.

Wo gewohnt und gelebt wird, da passieren Schäden

Selbstverständlich wird nicht erwartet, dass nach einer mehrjährigen Mietdauer das Objekt im Neuzustand abgegeben wird. Eine normale Abnutzung wird selbstredend akzeptiert. Es ist aber möglich, dass im Laufe der Jahre „Unfälle“ wie z.B. Wein- oder Brandflecken im Teppich, ein kleiner Wasserschaden am Parkett oder ein Sprung in der Badewanne etc. passieren. Solche ausserordentlichen Abnutzungen bzw. Beschädigungen werden in der Regel durch die Haftpflichtversicherung des Mieters abgedeckt. Sofern die Auswechslung des beschädigten Gegenstandes unverhältnismässig erscheint, wird üblicherweise ein entsprechender **Minderwert** festgelegt.

Die Behebung solcher Mängel wird im Normfall durch die Verwaltung organisiert. Nach Abschluss der Instandstellungsarbeiten erhält der ehemalige Mieter eine Schlussabrechnung mit sämtlichen Rechnungskosten zur Überprüfung, auch zur evtl. Weiterleitung an die Versicherung zugestellt.

Fazit

Stellen Sie sich darauf ein, dass das abzugebende Objekt durch die Verwaltung entsprechend der Protokollliste gründlich, aber auf faire Art überprüft wird. Sollten Mängel zum Vorschein kommen, so werden diese objektiv beurteilt und mit dem ausziehenden Mieter besprochen. Bitte haben Sie auch Verständnis dafür, wenn wir Ihnen im Rahmen unseres Auftrages aufzeigen, in welchen Bereichen allenfalls noch Mängel bestehen. Der nachfolgende Mieter hat einen berechtigten Anspruch darauf, eine funktionierende und korrekt gereinigte Wohnung übernehmen zu können.

Die langläufige (falsche) Meinung bezüglich Wohnungsabnahmen

Der Verwalter überprüft die Wohnungsreinigung kleinlich genau und schreibt jeden auch noch so winzigen Mangel auf. Er möchte möglichst alle anfallenden Kosten ungerechtfertigterweise dem ausziehenden Mieter weiterbelasten. Schlussendlich liefern sich Mieter und Vermieter gegenseitig harte Wortgefechte, weil man sich nicht einig ist, wer nun welche Kosten zu übernehmen hat.

Tipp

Sofern Sie Ihre Wohnung durch ein professionelles Institut reinigen lassen (Achtung: Auch da gibt es schwarze Schafe), dann verlangen Sie eine **Abnahmegarantie!** Das wird Ihnen die ganze Angelegenheit bedeutend erleichtern.

Bitte geben Sie uns baldmöglichst den gewünschten Zeitpunkt für die Wohnungsabgabe bekannt. Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen bestens. Wir freuen uns auf eine unkomplizierte Wohnungsabgabe, wünschen Ihnen eine reibungslose „Zügelte“ und stehen Ihnen für zusätzliche Auskünfte, Tipps usw. selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wie bereitet man sich auf die bevorstehende Wohnungsabgabe vor?

Reinigungsanforderungen (nicht abschliessende Auflistung)

- Böden/Parkett: Versiegelte Böden sind mit einem schonenden Spezialmittel zu behandeln. Matte oder stark abgenutzte Stellen dürfen auf keinen Fall mit Wasser aufgewischt werden.
- Teppiche: Sind fachgerecht zu extrahieren, bitte nicht shampooonieren.
- Küche: Neue Backofenmodelle mit Selbstreinigungsmodul dürfen nicht mit Spray behandelt werden. Sofern ein Dampfabzug vorhanden ist, muss dieser sauber herausgewaschen werden. Je nach Modell müssen die Filter ersetzt werden.
- Kalkrückstände an Metallteilen, emaillierten oder glasierten Gegenständen (Hähnen, Badewanne, Lavabo, Plättli, Klosett etc.) sind zu entfernen (mit Essig oder Durgol). Die Siebteile (Neoperl) an den Hähnen sind abzuschrauben und zu entkalken. Brauseschlauch und Brauseteil entkalken, wo nötig demontieren und neue Dichtungen einsetzen.
- Bei vorhandene Lüftungen ist deren Abdeckung zu entfernen und diese und das Loch in der Wand ist zu reinigen, wo nötig ist der Filter zu ersetzen.
- Nicht vergessen: Keller- und Estrichabteile inkl. Obstturburde sowie der Brief- und Milchkasten sauber reinigen und allfällige Kleber entfernen. Bei Benützung eines Garagenplatzes oder eines Parkplatzes müssen diese und ein allfälliger Pneukasten ebenfalls gereinigt werden.
- Ebenso ist daran zu denken: Velo, Schlitten, Kinderwagen, Velos oder sonstige Gegenstände aus den allgemeinen Räumen mitzunehmen.

Waschmaschine, Tumbler, Geschirrwashmaschine

Die genannten Maschinen, welche zur Wohnung gehören, sind gemäss mietvertraglichen Vereinbarung in der letzten Woche vor Wohnungsabgabe kontrollieren bzw. revidieren zu lassen. Wir bitten Sie, den entsprechenden Service-Rapport anlässlich der Wohnungsabgabe vorzuweisen.

Instandstellungen (nicht abschliessende Auflistung)

Die Behebung von Schäden, welche das Mass einer normalen Abnutzung übersteigen, (Beschädigung von Decken, Wänden, Türen usw., insbesondere aber auch durch übermässiges Rauchen vergilbte Decke und Wänden etc.) wird durch die Verwaltung veranlasst. Der Mieter hat sich an solchen Kosten anteilmässig zu beteiligen.

- Defekte Kurbelhalter oder gesprungene Fensterscheiben ersetzen
- Tropfende Wasserhähnen usw. abdichten
- Defekte Schalter, Stecker und Türschlösser instandstellen
- Nägel, Schrauben und Haken sorgfältig entfernen. Dübellöcher fachgemäss ausflicken und Farbdifferenzen ausgleichen
- Änderungen an den elektrischen Anlagen oder der Telefoninstallation, sofern nichts anderes vereinbart, fachmännisch wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzen.

Spezielle Vorrichtungen

Vorrichtungen, die Sie auf Ihre Kosten angebracht haben, sind unter Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu beseitigen oder können, nach vorheriger Absprache mit der Verwaltung, ohne Entschädigung belassen werden.

Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe sind sämtliche Schlüssel, einschliesslich der eventuell auf eigene Kosten nachträglich angefertigten Exemplare, abzugeben.

Zähler, Telefon

Bitte veranlassen Sie das rechtzeitige Ablesen Ihrer Zähler für Gas und Elektrisch sowie die Abmeldung Ihres Telefonanschlusses.

Termin

Die Abgabe der Wohnung hat spätestens am Tage nach Beendigung der Miete, bis 12.00 Uhr, zu erfolgen. Sämtliche Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind vor dem Termin durchzuführen. Bitte reservieren Sie sich je nach Wohnungsgrösse für die Wohnungsabgabe im **Minimum 1 Stunde**.

Tipp

Halten Sie anlässlich der Wohnungsabgabe die Reinigungsutensilien bereit. Kleine Reinigungsmängel können in der Regel sofort behoben werden. Sie ersparen sich dadurch unnötige Kosten und Umtriebe.

Check-Liste für eine reibungslose Wohnungsrückgabe

Gerne geben wir Ihnen im Voraus einige Tipps, damit die Wohnungsabnahme reibungslos durchgeführt werden kann:

- Kuchenblech (Bei schlechtem Zustand im Voraus Ersetzen)
- Brause + Schlauch in den Nasszellen (Bei schlechtem Zustand im Voraus Ersetzen)
- WC-Brille (Bei schlechtem Zustand im Voraus Ersetzen)
- Neoperl (Siebli) in der Küche und Nasszellen (Bei schlechtem Zustand im Voraus Ersetzen)
- Ersatz der Pflegeprodukte (sofern bei Wohnungserhalt ebenfalls Produkte abgegeben wurden)
- Fachgerechte Ölung vom Parkettboden (sofern im Mietvertrag erwähnt)
- Servicenachweis der Geräte und Apparate (Geschirrspülmaschine/Waschmaschine/Tumbler/Steamer)
- Fachgerechte Behebung aller Dübel-Löcher
- Fachgerechte Reinigung der Wohnung inkl. Fenster, Storen, Balkon/Sitzplatz