

Auszug:

Zügel: Wie sauber muss die Wohnung sein?

Manche Vermieter finden bei der Wohnungsabgabe stets ein Stäubchen. Manchmal ist der Nachmieter pingelig. Was ist an Sauberkeit angebracht?

Die Wohnungsabgabe verläuft entspannt. Die Vermieterin hat nichts auszusetzen. Zehn Tage später meldet sie sich trotzdem und verlangt, dass Sie nochmals putzen. Der Nachmieter sei mit der Sauberkeit nicht zufrieden. Sind Sie dazu verpflichtet? Nein. Der Nachmieter hat Ihnen gegenüber keinerlei Ansprüche. Rechtlich gesehen geben Sie die Wohnung der Vermieterin zurück, und diese übergibt sie dann dem Nachmieter. Nur sie kann von Ihnen eine Nachreinigung verlangen. Hat sie bei der Abgabe ein Protokoll unterzeichnet, wonach die Wohnung sauber war, kann sie später grundsätzlich nicht mehr darauf zurückkommen. Gibt es kein Protokoll, so müsste sie gemäss Art. 267a OR die ungenügende Sauberkeit «sofort» beanstanden. Das heisst, innert zwei bis drei Werktagen. Zehn Tage später ist der Zug jedenfalls abgefahren.

bleibt dabei offen. Es kann sein dass der Nachmieter einfach zu pingelig ist.

Fachpersonen vom Mieterverband zu Rate ziehen

Findet ein Mieter beim Einzug seine neue Wohnung zu wenig sauber, sollte er dies sofort in einem eingeschriebenen Brief an den Vermieter oder an die Liegenschaftsverwaltung festhalten. Zusätzlich macht er am besten Fotos. Denn im Streitfall muss er beweisen können, dass die Sauberkeit ungenügend war. Dasselbe gilt für einen Vermieter, der bei der Wohnungsabgabe mit der Schlussreinigung nicht zufrieden ist. Anerkennt der ausziehende Mieter die mangelhafte Reinigung nicht durch seine Unterschrift auf dem Abgabeprotokoll, muss ihm der Vermieter sofort mit eingeschriebenem Brief eine sogenannte Mängelrüge schicken.

Am besten beweisen lässt sich mangelnde Sauberkeit durch das Protokoll einer Expertin oder eines Experten. Mieter können beim Mieterverband eine entsprechende Fachperson anfordern, Vermieter beim Hauseigentümerverband. In gewissen Kantonen stellen auch die Gemeinden solche Experten zur Verfügung.

Gesetz nennt keine klaren Vorgaben

Wie Sie vor der Abgabe zu putzen haben, steht nicht genau im Gesetz. Gemäss Art. 267 OR haben Sie die Wohnung in dem Zustand zurückzugeben, «der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt». Darunter versteht man eine gründliche Reinigung. Also beispielsweise Böden und Kacheln in Küche, Bad und WC feucht aufzuziehen, Schränke, Kühlschrank und Backofen auszuwaschen, sanitäre Anlagen gründlich zu reinigen, die Fenster zu putzen und Spannteppiche zu shamponieren.

Viele Verwaltungen senden ausziehenden Mietern Richtlinien über die Wohnungsabgabe. Diese sind aber nur verbindlich, soweit sie nicht über das ohnehin Selbstverständliche hinausgehen. Denn spezielle Reinigungspflichten müssten gegenseitig im Mietvertrag vereinbart werden. Eine Verwaltung kann sie in ihren Richtlinien nicht einseitig anordnen.

Gewisse Mietverträge enthalten tatsächlich Bestimmungen über das Ausmass

der Reinigung vor der Wohnungsabgabe. Allzu hohe Ansprüche dürfen aber auch vertraglich nicht vereinbart werden. Eine Grenze liegt jedenfalls dort, wo Reinigungsarbeiten gefährlich werden oder besondere Fachkenntnisse erfordern. Man kann von Ihnen also nicht verlangen, dass Sie auf ein Glasdach klettern und es von oben reinigen. Auch Fensterläden müssen Sie nur soweit sauber machen, als dies ohne gefährliche Fassadenklettereien möglich ist.

Selber putzen oder putzen lassen?

Selbstverständlich dürfen Sie eine Wohnung als Mieterin oder Mieter von einer Reinigungsfirma in Schuss bringen lassen. Vereinbaren Sie mit der Firma aber eine Abnahmegarantie! Das heisst, sie verpflichtet sich zu putzen, bis die Wohnung abgegeben werden kann. Von Vorteil ist es auch, wenn jemand vom Putzunternehmen bei der Abgabe dabei ist. Das macht dem Vermieter einen seriösen Eindruck, und kleinere Nachreinigungen können gerade an Ort und Stelle erledigt werden. Holen Sie vor der Auftragserteilung auch eine Offerte ein. Seriöse Unternehmen sehen sich die Wohnung an, bevor sie eine Offerte erstellen.

Wieweit Ihnen der Vermieter im Mietvertrag eine professionelle Reinigung vorschreiben kann, ist nicht ganz klar. Nicht zu beanstanden ist eine im Mietvertrag festgelegte Reinigungspauschale, wie sie in der Nordwestschweiz üblich ist. Dort sehen die meisten Mietverträge vor, dass der Mieter nur «besenrein» putzen muss und für die gründlichere Reinigung dem Vermieter sechs Franken pro Quadratmeter zahlt. Eine solche Pauschale darf nicht zu hoch angesetzt sein. Der Vermieter darf damit kein Geschäft machen. Sechs Franken pro Quadratmeter liegen aber zweifellos im Rahmen des Zulässigen.

Nicht gültig sind jedoch Vertragsklauseln, die vom Mieter Reinigungsarbeiten verlangen, die nur unter Beizug von Fachleuten möglich sind. Ein Beispiel ist die Bestimmung, Teppichböden durch eine Firma tiefenextrahieren zu lassen. (2016/03)

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch)

Wenn Vermieter Konflikten aus dem Weg geht

Muss sich Ihr Nachmieter nun also mit Verschmutzungen abfinden? Nein. Er hat ein Recht auf eine saubere Wohnung. Dies muss er aber von der Vermieterin einfordern. Er kann verlangen, dass sie nötigenfalls nachreinigen lässt oder ihm eine Entschädigung von 30 bis 35 Franken pro Stunde bezahlt, wenn er selber putzt. Ob die Vermieterin Sie als Vormieter noch belangen kann, hat keinen Einfluss auf seine Ansprüche. Ist dies nicht mehr möglich, muss sie selber für die Nachreinigung aufkommen. Ausser Sie übernehmen freiwillig einen Teil der Kosten. Das kann angebracht sein, wenn Sie wirklich nicht allzu gründlich geputzt haben und die Angelegenheit im Guten beenden wollen.

Der obengenannte Fall kommt häufig vor, wenn eine Vermieterin Konflikten gerne aus dem Weg geht. Bei der Wohnungsabnahme sagt sie, die Sauberkeit sei in Ordnung. Wenn dann der Nachmieter reklamiert, gibt sie ihm ebenfalls Recht und verlangt von Ihnen nochmals eine Nachreinigung. Ob die Wohnung wirklich nicht sauber genug ist,