

# Die erste Wohnung: Tipps für Mieterinnen und Mieter

Kommen junge Menschen ins Erwachsenenalter, wird automatisch die Frage der ersten eigenen Wohnung aktuell. Viele Mieter bevorzugen aber auch eine Wohngemeinschaft als erste Station. Tipps und Infos für den erfolgreichen Wegzug aus dem Hotel Mama.

## **Achtung:**

- Unterschreibe keinen Mietvertrag, bevor Du ihn genau durchgelesen und alles verstanden hast. Dies gilt insbesondere für das Kleingedruckte in den «Allgemeinen Vertragsbedingungen».

## **Vertragsvarianten**

### **Gemeinsam Wohnen: Die Solidarmiete**

Gerade junge Menschen entschieden sich oft dazu, mit anderen Gleichgesinnten in einer gemeinsamen Wohnung zu leben. Dies ergibt sich oft auch aus der finanziellen Situation. Mehrere Unterschriften auf dem Mietvertrag bieten auch dem Vermieter eine grössere Sicherheit. Denn jede unterzeichnende Person haftet damit solidarisch für den Mietzins. Das heisst, die Vermieterin oder der Vermieter kann den Mietzins wahlweise bei jeder von ihnen einkassieren. Für junge Leute steigen die Chancen auf dem Wohnungsmarkt, wenn sie gemeinsam als Mietpartei auftreten. Das Gleiche gilt, wenn die Eltern mitunterscriben. Gerade bei Studenten und anderen jungen Leuten in Ausbildung ist die Mitunterschrift der Eltern durchaus üblich. Damit verpflichten sich diese, nötigenfalls für den Mietzins aufzukommen.

Ein gemeinsam unterzeichneter Mietvertrag kann nur gemeinsam gekündigt werden. Somit ist auch ausgeschlossen, einzelne Mitmieter auszuschliessen.

Ein Mitbewohner Andererseits kann nicht von einem Tag auf den anderen aus einer Wohngemeinschaft ausziehen respektive sich auf diesem Weg aus den Pflichten des Mietvertrags lösen. Auch wenn jemand die Wohnung bereits verlassen hat, kann die Vermieterin oder der Vermieter bei dieser Person noch den Mietzins und andere Forderungen

eintreiben. Wenn sämtliche Mitmieter und der Ausziehende einverstanden sind, kann man den Mietvertrag auf die verbleibenden BewohnerInnen überschreiben. Wenn einer der Beteiligten dabei nicht mitmachen will, wird es aber schwierig, aus einem solchen gemeinsamen Mietverhältnis herauszukommen. Theoretisch könnte eine auszugswillige Mitmieterin gerichtlich gegen die anderen vorgehen. Das ist aber derart aufwändig, dass man es lieber sein lässt.

### **Wohnen in der Untermiete**

Häufig ist es deshalb einfacher, dass ein Mitbewohner oder eine Mitbewohnerin die Wohnung mietet und die anderen UntermieterInnen sind. Ein Untermietverhältnis erfordert die ausdrückliche, am besten schriftliche Zustimmung des Vermieters. Der darf diese jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern. LebensgefährtlInnen dürfen auf jeden Fall einziehen. Die Aufnahme von Gästen bedarf keiner Zustimmung des Vermieters selbst wenn diese für einige Wochen bleiben.

Wenn nur eine Person den Vertrag unterzeichnet, haftet diese ganz allein für den Mietzins und andere Forderungen des Vermieters. Allerdings kann sie dann auch ganz allein über die Wohnung bestimmen und den Mitmieter allenfalls kündigen.

## **Wichtig:**

- Sorg bei der Untermiete mit einem schriftlichen Untermietvertrag für klare Verhältnisse! Ein entsprechendes Vertragsformular (mit einer Übersicht über die gesetzlichen Vorschriften, 2-seitig, mit je 1 Kopie) ist beim MieterInnen- und Mieterverband (MV) erhältlich.

### **Der Mietzins**

Grundsätzlich ist die Höhe des Mietzinses Verhandlungssache. In der Regel sitzen die Vermieter dabei am längeren Hebel. Sie können sagen: «So viel kostet die Wohnung, wenn euch das nicht passt, lasst es halt sein».

Die künftige Mietzinsentwicklung richtet sich nach den gesetzlich massgebenden Faktoren, in

erster Linie dem hypothekarischen Referenzzinssatz, dem Landesindex der Konsumentenpreise und einem allfälligen Anstieg der Unterhaltskosten. Eine Anpassung ist dabei immer nur auf einen Kündigungstermin hin möglich. Die Ankündigung muss 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei euch eintreffen. Diesen kann man innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Der aktuelle Stand von Referenzzinssatz und Landesindex wird im Mietvertrag häufig festgehalten. Diese Angabe hat aber nur Informationscharakter. Rechtlich massgebend sind die wirklichen Werte von Referenzzinssatz und Landesindex bei Abschluss des Mietvertrags. Somit ist es auch nicht weiter schlimm, wenn diese Angaben im Mietvertrag fehlen.

### Heiz- und Nebenkosten

Neben dem eigentlichen Mietzins sind im Vertrag meist auch die Heiz- und Nebenkosten festgelegt. Ist dies nicht der Fall, können VermieterInnen keine Nebenkosten verlangen. Diese sind dann im Mietzins inbegriffen. Steht neben dem Nebenkostenbetrag «pauschal», so sind die Nebenkosten damit abgegolten. Es erfolgt keine Abrechnung; der Vermieter kann keine Nachforderungen stellen und hat nichts zurückzuerstatten. Steht «akonto», so ist der betreffende Betrag ebenfalls monatlich mit dem Mietzins zu bezahlen. Es handelt sich aber nur um Anzahlungen. Der Vermieter hat jedes Jahr genau abzurechnen. Zuviel bezahlte Akontozahlungen müssen zurückerstattet werden. Decken die Akontozahlungen die wirklichen Nebenkosten hingegen nicht, kann eine Nachforderung gestellt werden.

### Das Mietzinsdepot

VermieterInnen können zu ihrer finanziellen Absicherung ein Mietzinsdepot verlangen. Dies ist gesetzlich zulässig, solange folgende Einschränkungen beachtet werden: Die zu hinterlegende Summe darf nicht mehr als drei Monatsmietzinse ausmachen und ist auf einem Sperrkonto auf den Namen der MieterInnen anzulegen. Ausbezahlt werden darf die Mietzinskaution nur im gegenseitigen Einverständnis oder aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils oder Zahlungsbefehls. Hat die Vermieterin oder der Vermieter ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Ansprüche auf dem Rechtsweg geltend gemacht, können die MieterInnen das Depot bei der Bank herausverlangen. Eine zweite Version des Depots sind heutzutage

Bürgschaftsurkunden, das sind z.B. Swisscaution, GoCaution, etc. Hierbei zahlt der Mieter keine Depot ein, dafür sichert der Bürgschaftsgeber die notwendige Summe ab. Der Mieter zahlt für diese Absicherung jährlich eine Versicherungssumme.

### Tip:

- Liegt es den Mietern finanziell drin, sollte auf eine Bürgschaft verzichtet werden. Gegenüber einem Bankkonto ist hierbei die jährlich gezahlte Summe verloren. D.H. bei einer jährlichen Summe über CHF 300.- während einer 5 jährigen Mietdauer sind Fr. 1500.- an die Versicherung gezahlt worden. Liegt das Geld auf der Bank steht dieses Geld weiterhin zur Verfügung.

## Als Mieter die Wohnung kündigen

Wer seine Wohnung kündigen will, muss dies per eingeschriebenen Brief an den Vermieter tun. Unter «Kündigungstermin» ist im Mietvertrag festgehalten, auf welchen Zeitpunkt die Wohnung jeweils gekündigt werden kann. Dabei ist auch noch eine Kündigungsfrist einzuhalten. Diese beträgt drei Monate, wenn im Mietvertrag nicht eine längere vereinbart wurde. Es gibt neben der Frist auch oftmals nur bestimmte Termine, so ist es möglich, dass Verträge nur Quartalsweise oder aber nicht per Ende Juli oder Ende Dezember gekündigt werden können. Zudem muss das Kündigungsschreiben vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Aufgepasst: Dabei gilt nicht das Datum des Poststempels, sondern der Zeitpunkt ab dem der Brief für den Vermieter abholbereit ist. VermieterInnen müssen sich ebenfalls an diese Fristen und Termine halten, wenn sie die Wohnung kündigen oder den Mietzins erhöhen wollen. Finden sich im Mietvertrag keine Kündigungstermine, gelten die ortsüblichen. Diese finden sich auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).

### Wichtig:

- Oft steht in Mietverträgen, eine Kündigung sei «erstmalig auf» einen bestimmten Termin möglich. Solche Vertragsklauseln sind gültig. Überleg dir also vor Vertragsunterzeichnung, ob du dich solange binden willst. Ausserhalb dieser gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen ist grundsätzlich möglich, ja gerade bei jungen Mietern sogar der Normalfall. Dazu muss man dem Vermieter aber zumutbare und zahlungsfähige Nachmieter stellen. Verreist ein WG-Mitglied

für längere Zeit ins Ausland, und die Wohnung sollte eventuell gekündigt werden, ist es ratsam, eine Vertrauensperson zu bevollmächtigen:

Ich, ..... bevollmächtige Herr/Frau ....., mich in allen mietrechtlichen Belangen vollumfänglich zu vertreten.

Damit ist auch sichergestellt, dass jemand die Interessen der abwesenden Person wahrnehmen kann (z.B. Einsprache gegen eine Mietzinserhöhung usw.).

### Wenn der Vermieter die Wohnung kündigt

VermieterInnen können einer Mieterin oder einem Mieter die Wohnung mit einem amtlichen Formular kündigen, wobei auch sie sich an dieselben Kündigungsfristen und Termine halten müssen. Ein normaler Brief oder eine mündliche Kündigung sind nicht rechtskräftig.

### Schäden beim Einzug

Beim Einzug in die neue Wohnung ist genau zu prüfen, ob alles in Ordnung ist. In der Regel wird dies zusammen mit dem Vermieter gemacht. Was nicht in Ordnung ist, muss im Übernahmeprotokoll aufgeführt werden. Ein genaues Protokoll über die Schäden in der Wohnung ist der beste Schutz gegen ungerechtfertigte Forderungen des Vermieters beim Auszug. Wird kein Übernahmeprotokoll erstellt, haben zunächst einmal die Vermieter ein Problem. Denn sie müssen allenfalls beweisen, dass ein Schaden während der Mietdauer entstanden ist. Gibt es aber ein Protokoll, so geht man zunächst einmal davon aus, dass alles, was darin nicht festgehalten ist, beim Einzug in Ordnung war.

#### Wichtig:

- Hast Du nach dem Einzug noch zusätzliche Mängel entdeckt, dann erstelle in den nächsten 10 Tagen in aller Ruhe eine ergänzende Mängelliste und schicke diese eingeschrieben an die Vermieterin oder den Vermieter.

### Die Wohnung selbst verändern?

Rote Wände im Wohnzimmer und dazu noch die Küche in eine tolle Bar verwandeln?

**Aufgepasst:** Originelle Ideen dieser Art können schnell ins Auge und ins Geld gehen! Für bauliche Veränderungen ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters zwingend. Wer die vorgängigen Abklärungen versäumt, muss spätestens beim Auszug auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

#### Wichtig:

- Dir allfällige Zustimmungen der Vermieterin oder des Vermieters unbedingt im Antrittsprotokoll mit dessen Unterschrift bestätigen.

### Die Hausordnung

Das Zusammenleben im gemeinsamen Wohnhaus ist in der Regel in der sogenannten «Hausordnung» geregelt. Diese ist nur Bestandteil des Mietvertrags, wenn dieser darauf verweist. An diese Vorschriften sollte man sich auch halten. Die Bestimmungen in einer Hausordnung sind nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind.

#### Wichtig:

- Beachte das es Ruhezeiten gibt, dh. Grösse Lärmbelästigungen während der Nachtruhe zwischen 22 – 6 Uhr führen schnell zu Unruhen und wütenden Nachbarn. In der Ruhezeit sollte unbedingt auf Zimmerlautstärke geachtet werden.
- Ansonsten gilt; Nachbarn einladen – Ärger vermeiden.

### Ärger mit den Nachbarn

Wenn es Probleme mit den Nachbarn gibt, ist guter Rat oft teuer. Es ist selbstverständlich, dass gegenseitige Rücksichtnahme zum guten Einvernehmen untereinander gehört. Trotzdem kann keiner in Ruhe leben, wenn's dem bösen Nachbarn nicht gefällt. Musik hören in Zimmerlautstärke ist selbstverständlich erlaubt. Wenn der Nachbar statt Pop jedoch auf Volksmusik und Klassik steht, kann das dennoch zu Reibereien führen.

#### Wichtig:

- Wenn die HausbewohnerInnen sich untereinander nicht einigen können, so muss der Vermieter eine Entscheidung fällen. Es lohnt sich also, mit den Nachbarn auf gutem Fuss zu stehen.