Wohnung mieten

Keine Wohnung ohne Vertrag

Sobald die passende Wohnung gefunden ist, wird der Mietvertrag abgeschlossen. In einem Mietverhältnis gibt es Rechte und Pflichten für Vermietende und Mietende. Der Rahmen dazu ist im Obligationenrecht (OR) festgelegt.

Die wichtigsten Elemente des Vertrags sind Mietparteien, Mietsache, Mietdauer, Mietzins und Nebenkosten sowie das Mietzinsdepot (Kaution). Immobilienagenturen verlangen beim Abschluss des Mietvertrags normalerweise den Nachweis der Zahlungsfähigkeit (Betreibungsregisterauszug), eine Kopie des Arbeitsvertrags oder einen Lohnausweis, eine Kopie der Aufenthaltsbewilligung und eine Kopie der Privathaftpflichtversicherung sowie allenfalls einen Strafregisterauszug. Wenn man einzelne Punkte des Mietvertrags nicht versteht, sollte man nachfragen und bei sprachlichen Hürden eine Übersetzung verlangen. Wer nicht alle Punkte des Vertrags verstanden hat, sollte ihn im Zweifelsfall nicht unterschreiben.

Broschüre: Wohnen in der Schweiz (BWO, 2018)
Mieterinnen- und Mieterverband / www.mieterverband.ch
Strafregisterauszug / www.e-service.admin.ch

Mietzins

Die Miete setzt sich im Normalfall aus dem Nettomietzins sowie Nebenkosten (Wasser, Heizung, Allgemeinstrom) zusammen. Es dürfen nur die Nebenkosten verlangt werden, die im Mietvertrag aufgezählt sind. Die Miete muss in der Regel monatlich im Voraus bezahlt werden. Vermietende dürfen den Mietzins nur in begründeten Fällen z. B. nach Sanierungsmassnahmen erhöhen. Sie müssen die Erhöhung rechtzeitig mit einem offiziellen Formular ankündigen. Empfindet man die Erhöhung als ungerechtfertigt, kann man sich innerhalb von 30 Tagen an die kantonale Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse (Dienststelle für Industrie, Handel und Arbeit) in Sitten wenden.

Mietzinsdepot (Kaution)

Bevor man in eine Wohnung einziehen kann, ist üblicherweise eine Kaution in der Höhe von maximal drei Monatsmieten zu hinterlegen. Der Betrag wird auf ein Sperrkonto einbezahlt und dient den Vermietenden als Sicherheit. Beim Auszug wird der Betrag samt Zinsen zurückbezahlt. Eine Kaution muss nur geleistet werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. Wer dazu finanziell nicht in der Lage ist, kann sich bei Versicherungen über Lösungen erkundigen.

Übernahmeprotokoll

Bei der Wohnungsübernahme besichtigen Vermietende und der Mietende gemeinsam den Zustand der Wohnung und halten alle Mängel in einem sogenannten „Übernahmeprotokoll" (Mängelliste) fest. Wenn man nach der Übernahme noch Mängel entdeckt, können diese während 14 Tagen gemeldet werden. Alle Mängel, die nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht der üblichen Abnutzung zugeordnet werden können, dürfen der Mieterin oder dem Mieter verrechnet werden.

Kündigung

Meistens sind die Kündigungstermine und -fristen im Mietvertrag festgelegt. Bei Wohnungen beträgt die minimale Kündigungsfrist 3 Monate. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung kündigt, muss zwingend ein amtliches Formular verwendet werden. Als Mieterin oder Mieter hat man dann 30 Tage Zeit, sich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren. Möchte man selbst kündigen, sollte das schriftlich und per Einschreiben erfolgen, Ehepaare müssen die Kündigung gemeinsam unterschreiben. Es besteht die Möglichkeit, durch die Nennung von Nachmietern die Wohnung zu einem anderen Zeitpunkt als zu den vorgegebenen Kündigungsfristen abzugeben. Die Vermieterin oder der Vermieter hat 30 Tage Zeit, zu prüfen, ob vorgeschlagene Nachmieter zumutbar und zahlungsfähig sind. Bei Unklarheiten in Bezug auf die Kündigung ist eine Beratung beim Mieterverband im Vorfeld sinnvoll.

Weitere Informationen / www.ch.ch
Schlichtungskommission Kanton Wallis / www.vs.ch

Quelle: **www.hallo-aargau.ch**