

Wohnen in der Schweiz

Informationen rund um das Mieten einer Wohnung





In der Schweiz leben zwei von drei Personen in einer Mietwohnung. Gesetz und Mietvertrag regeln die Bedingungen rund um das Mieten einer Wohnung. Aber wer kennt schon all die Rechte und Pflichten?

Das Informationsblatt bringt nützliche Hinweise und zeigt, wer bei Fragen weiterhelfen kann.

Der Inhalt auf einen Blick:

- **Wer macht was?** Die wichtigsten Beteiligten
- **Eine Wohnung mieten:** von der Bewerbung bis zur Wohnungsabgabe
- **Zusammenleben:** unter Nachbarn
- **Gut zu wissen:** ein paar Tipps für den Alltag
- **Informations- und Beratungsstellen:** Hier gibt es persönliche Auskünfte und Rat

Frauen und Männer sind gleichberechtigt. Um das Lesen zu vereinfachen, wird nachfolgend die männliche Form verwendet. Damit sind Frauen wie Männer gemeint.

Wer macht was?

- **Dem Vermieter** gehört die Wohnung. Er bewohnt sie nicht selber, sondern überlässt sie jemand anderem zum Gebrauch.
- **Der Mieter** kauft keine Wohnung, sondern bewohnt sie für eine bestimmte Zeit. Er bezahlt dafür dem Vermieter den Mietzins, in der Regel monatlich.
- Viele Vermieter beauftragen eine **Liegenschaftsverwaltung** damit, in ihrem Auftrag alles mit den Mietern zu regeln. In diesem Fall ist die Liegenschaftsverwaltung die Kontaktstelle für die Mieter.
- Besonders in grösseren Häusern ist der **Hauswart** für Fragen von Mietern, für kleinere Reparaturen, aber auch für die Sicherheit und den Unterhalt da.
- Vor allem in städtischen Gebieten gehören viele Wohnungen so genannten **Wohnbaugenossenschaften**. Die Mieter sind in der Regel Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft. Sie können mitreden und haben besondere Rechte und Pflichten.



Eine Wohnung mieten

Sich um eine Wohnung bewerben

Wer sich für eine Wohnung interessiert, füllt in der Regel zuerst ein **Anmeldeformular** aus. Anzugeben sind dort zum Beispiel Alter, Zivilstand, Beruf, Kinder, Aufenthaltsstatus, Arbeitgeber, Lohn, Haustiere. Um nachzuweisen, dass jemand den Mietzins zahlen kann, ist oft ein **Auszug aus dem Betreibungsregister** notwendig. Dieses Dokument ist beim Betreibungsamt des Wohnorts erhältlich.

Einen Mietvertrag abschliessen

Vermieter und Mieter schliessen in der Regel einen schriftlichen **Mietvertrag** ab. Mit ihrer Unterschrift verpflichten sie sich, den Vertrag einzuhalten. Es ist wichtig, alle Punkte im Vertrag genau zu verstehen und vor der Unterzeichnung zu fragen, wenn etwas unklar ist.

Zu einem Mietvertrag gehören in den meisten Fällen auch die Allgemeinen Bedingungen und die Hausordnung.

In gewissen Kantonen (zum Beispiel Nidwalden, Zug, Zürich, Freiburg, Neuenburg, Genf und Waadt) muss der Vermieter zudem ein Formular beilegen, das den Mieter informiert, wie er sich gegen einen zu hohen Anfangsmietzins wehren kann.

Ein Depot bezahlen

Mieter müssen oft einen bestimmten Betrag im Voraus bezahlen – ein so genanntes **Depot** (oder Kauti- on). Es beträgt maximal drei Monatsmieten und kommt auf ein spezielles Bankkonto (ein Mietkautions- konto) auf den Namen des Mieters. Das Depot dient dem Vermieter als Sicherheit. Nach dem Auszug erhält der Mieter das Depot samt Zinsen zurück. Bei Wohnbaugenossenschaften bezahlt der Mieter in der Regel kein Depot, sondern einen Betrag, um Mitglied zu werden. Dieser kann deutlich höher sein als drei Monatsmieten.

In die Wohnung einziehen

Der Mieter hat das Recht, in eine **saubere und gut benutzbare Wohnung** zu ziehen. Bevor neue Mieter einziehen, findet die **Wohnungsübergabe** statt. Vermieter und Mieter prüfen gemeinsam den Zustand der Wohnung und halten allfällige Mängel schriftlich in einem Protokoll fest (auch kleine Schäden!).

Zu beachten ist: Übernimmt der Mieter Gegenstände oder Bodenbeläge vom vorherigen Mieter, muss er diese beim Auszug eventuell auf eigene Kosten entfernen.



Mietzins und Nebenkosten bezahlen

In der Regel bezahlt der Mieter den Mietzins jeden Monat im Voraus für den nächsten Monat. Meist zahlt er zusätzlich Nebenkosten, zum Beispiel für Heizung, Warmwasser oder Kabelfernsehen. Der Vermieter kann die Nebenkosten verschieden verrechnen. Wenn sie akonto (das heisst als Anzahlung) in Rechnung gestellt werden, muss der Vermieter mindestens einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung machen. Es kann sein, dass der Mieter dann nochmals einen Betrag zahlen muss oder Geld zurückerhält. Wie alle Rechnungen sollte auch die Rechnung für die Nebenkosten genau überprüft werden.

Will der Vermieter den Mietzins erhöhen (zum Beispiel nach einem Umbau oder wenn der Hypothekarzins steigt), muss er das mit einem offiziellen Formular machen. Wer eine Mietzinserhöhung für ungerechtfertigt hält, hat 30 Tage Zeit, um sich schriftlich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren.

Es gibt Gründe, für die der Mieter beim Vermieter beantragen kann, dass der Mietzins reduziert wird, beispielsweise wenn die Hypothekarzinsen sinken.

Gewisse Wohnungen sind mit staatlicher Hilfe erstellt worden. Dort gelten besondere Regeln für Mietzinserhöhungen.



Wohnen

Im Laufe der Jahre wird jede Wohnung alt – eine gewisse Abnutzung ist ganz normal. Wichtig ist, dass sorgfältig mit den Einrichtungen, der Wohnung und dem Haus umgegangen wird. Wer Fragen zu Geräten und Anlagen hat (Waschmaschine, Tumbler, Ventilatoren, Heizung etc.), wendet sich am besten an den Hauswart oder den Vermieter.

Wer in der Wohnung etwas verändern will (Wände streichen, Teppich ersetzen, Waschmaschine einbauen usw.), braucht zuerst die schriftliche Einwilligung des Vermieters.

Der Vermieter muss zudem informiert werden, wenn der Mieter heiratet bzw. sich scheiden lässt oder wenn weitere Personen in die Wohnung einziehen wollen.

Wenn etwas kaputtgeht

Bei grösseren Schäden gilt: sofort den Hauswart oder den Vermieter benachrichtigen. Wenn der Vermieter nichts unternimmt, sollte der Mieter den Schaden noch einmal schriftlich und am besten eingeschrieben melden.

Einfache Reparaturen oder Reinigungen muss der Mieter selbst vornehmen und bezahlen. Zum Beispiel wenn es darum geht, den Filter im Dampfzug, ein Backblech oder den Duschschlauch zu ersetzen.

Hat der Mieter einen Schaden selbst verursacht, übernimmt er zumindest teilweise die Kosten. Ist er nicht für den Schaden verantwortlich, übernimmt der Vermieter die Reparatur auf seine Kosten. Wenn bei Unterhaltsarbeiten ein Teil der Wohnung nicht benutzbar ist, kann der Mieter eine Mietzinsreduktion beantragen.

Bei Schwierigkeiten

Können Mieter und Vermieter einen Streit nicht selber lösen, kann eine unbeteiligte Stelle helfen. In jedem Kanton gibt es dafür eine Schlichtungsbehörde.

Wer Geldprobleme hat, nimmt am besten rechtzeitig Kontakt mit dem Vermieter und den Sozialbehörden in der Gemeinde auf. Denn wenn der Mietzins zu spät oder gar nicht bezahlt wird, kann der Vermieter den Vertrag nach einer Mahnung kündigen und den Mieter nach einer kurzen Frist aus der Wohnung weisen.

Den Mietvertrag kündigen

Der Mietvertrag kann vom Mieter und vom Vermieter gekündigt werden. Welche Termine und Fristen einzuhalten sind, steht im Vertrag.

Wenn der Mieter kündigt, muss er das schriftlich und am besten per Einschreiben machen. Ehepartner sind gleichberechtigt. Das bedeutet, dass die Kündigung nur gültig ist, wenn beide Ehepartner unterschrieben haben. Wer die Wohnung zu einem anderen Zeitpunkt abgeben will, als im Vertrag vereinbart ist, kann dem Vermieter einen Nachmieter vorschlagen, der bereit ist, den Mietvertrag zu übernehmen. Der Vermieter hat rund einen Monat Zeit, um zu prüfen, ob der Nachmieter den Mietvertrag tatsächlich erfüllen und den Mietzins bezahlen kann. Wenn das nicht der Fall ist, muss der Mieter den Mietzins bis zum vertraglich vereinbarten Termin bezahlen.

Wenn der Vermieter kündigt, muss er ein offizielles Formular verwenden. Bei Ehepaaren schickt er beiden Ehepartnern je ein Formular in einem separaten Couvert. In besonderen Fällen kann der Vermieter kurzfristig kündigen, zum Beispiel wenn die Miete nicht bezahlt wird. Wer eine Kündigung erhält, hat 30 Tage Zeit, um sich schriftlich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren.



Aus der Wohnung ausziehen

Beim Auszug gibt der Mieter die Wohnung sauber gereinigt ab. Falls der Mieter Fragen dazu hat, was er vor dem Auszug allenfalls erneuern muss, wendet er sich am besten frühzeitig an den Hauswart oder den Vermieter.

Vermieter und Mieter prüfen gemeinsam den Zustand der Wohnung und halten allfällige Mängel schriftlich im Protokoll fest (auch kleine Schäden!). Gemeinsam wird abgemacht, wer allenfalls welche Reparaturen bezahlt. Es ist wichtig, dass der Mieter jeden Punkt genau versteht. Denn mit seiner Unterschrift bestätigt er, dass er einverstanden ist und allenfalls Kosten übernimmt.



Zusammenleben

Für ein gutes Zusammenleben ist es wichtig, dass die Bewohner **gegenseitig Rücksicht** nehmen und sich an gewisse Regeln halten. Zum Beispiel:

- Die **Nachtruhe** dauert in der Regel von 22 Uhr bis 7 Uhr, die **Mittagsruhe** von 12 bis 13 Uhr. In dieser Zeit gilt: TV- und Musikgeräte auf Zimmerlautstärke einstellen, keine lauten Tätigkeiten. Auch an Sonn- und Feiertagen ist Lärm zu vermeiden. Wer ein Fest feiern will, kündigt das seinen Nachbarn am besten an.
- Eingang, Treppenhaus, Waschküche, Abstellplätze usw. stehen allen Mietern zur Verfügung. Es ist wichtig, diese **gemeinsam genutzten Plätze** nicht mit eigenen Dingen zu verstellen und auf Sauberkeit zu achten.
- In vielen Häusern ist separat geregelt, wer wann die **Waschküche** benutzen kann.
- **Haustiere** wie Hunde oder Katzen sind nicht in allen Wohnungen erlaubt. Der Mietvertrag gibt darüber Auskunft.
- In vielen Häusern ist das **Rauchen** im Treppenhaus oder im Lift bzw. in den gemeinsamen Räumen verboten. Es gibt auch Wohnungen, die nur an Nichtraucher vergeben werden.

Viele dieser Regeln sind in der Hausordnung festgehalten. Wenn Streitigkeiten unter Nachbarn zum Beispiel wegen Lärm oder Unordnung nicht zu lösen sind, können sich die Mieter an den Hauswart oder an den Vermieter wenden.





Gut zu wissen



Am besten bewahrt der Mieter alle Papiere auf, die er vom Vermieter erhält, oder Kopien von dem, was er diesem schickt (zum Beispiel Mietvertrag, Mietzinserhöhungen oder -senkungen, Einzugsprotokoll, Nebenkostenabrechnungen).

- Der Abfall wird meist einmal in der Woche abgeholt. In den meisten Gemeinden müssen spezielle, gebührenpflichtige Abfallsäcke oder Abfallmarken verwendet werden. Altpapier, Altglas, Metall, Kompost usw. werden separat abgeholt oder sind an zentralen Sammelstellen zu entsorgen. Auskunft erteilt die Gemeinde.
- Wer richtig lüftet und heizt, spart Energie und Heizkosten. Tipps dazu geben Hauswart und Vermieter oder die Gemeinde oder der Kanton.
- Die Notrufnummern in der Schweiz sind: 117 Polizei, 118 Feuerwehr, 144 Sanität.



Es ist sehr zu empfehlen, eine Hausrat- und eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Bei einigen Mietverträgen ist das sogar obligatorisch. Diese Versicherungen kommen für gewisse Schäden auf. Zum Beispiel wenn eine übergelaufene Badewanne den Boden beschädigt oder wenn es einen Riss im Lavabo gibt.



Informations- und Beratungsstellen



Die **Schlichtungsbehörden** informieren in allen Fragen rund um das Mieten, zum Beispiel bei Kündigungen, Mietzinserhöhungen usw. Zudem vermitteln sie in Streitfällen zwischen Mietern und Vermietern. Die Beratungen und Verhandlungen sind kostenlos.

Auch die **Vermieter- und Mieterverbände** bieten Information und Rat.

Zudem gibt es verschiedene staatliche und private **Beratungsstellen** in der ganzen Schweiz. Sie helfen zum Beispiel bei der Wohnungssuche, beim Schreiben von Briefen, wenn jemand eine Übersetzung braucht oder bei Problemen unter Nachbarn.

Viele Wohnbaugenossenschaften haben eine eigene Sozialberatungsstelle für ihre Mieter.

Auskunft über die Adressen der oben genannten Stellen geben die Gemeinden oder die Website www.bwo.admin.ch.

Das Informationsblatt wird herausgegeben von:

Asloca Association Suisse des locataires www.asloca.ch

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO www.bwo.admin.ch

Eidgenössische Migrationskommission EKM www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz) www.hev-schweiz.ch

Hausverein Schweiz www.hausverein.ch

Migros-Kulturprozent www.migros-kulturprozent.ch

Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz www.svit.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) www.uspi-suisse.ch

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, www.wbg-schweiz.ch

Juni 2006

Erhältlich in Deutsch, Französisch, Italienisch, Albanisch, Arabisch, Englisch, Griechisch, Kroatisch, Kurdisch, Portugiesisch, Russisch, Serbisch, Spanisch, Tamilisch, Tigrinya und Türkisch

Bezugsadresse und Downloads unter www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

