

Wohnungssuche

Die erste Wohnung: Tipps für junge Mieterinnen und Mieter

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

Angebote für freie Wohnungen sind heute mehrheitlich in Webportalen wie www.homegate.ch oder www.immo.search.ch zu finden. Nur wer sich hier bewirbt, steht mit dem Rest der Welt Schlange. Bei günstigen Wohnungen sowieso!

Leider kann auch der Mieterinnen- und Mieterverband (MV) keine Patentrezepte anbieten, wie junge Leute schnell zu einer geeigneten Wohnung kommen. Unsere Tipps:

- **Anschlagbretter** an Universitäten und grossen Schulen können bei der gezielten Wohnungssuche eine grosse Hilfe sein, zumal sie auch kostenlos sind. Inserat kurz und knackig verfassen.
- **Jugendwohnhilfe** In einigen Städten gibt es auch spezielle Organisationen für die Vermittlung von Wohnungen für Jugendliche (z.B. www.juwo.ch für die Stadt Zürich).
- **Facebook und Ronorp.org** sind ebenfalls gute Plattformen für die Wohnungssuche. So bietet die Livit AG (www.livit.ch) eine Facebook-Seite extra für Zimmer in Wohngemeinschaften für junge Leute an. Auf dem Newsletter von Ron Orp (www.ronorp.net) finden sich regelmässig Inserate für Wohnungen und WG-Zimmer.
- **Allen weitersagen, weitersagen ...** Je mehr Menschen im Bekanntenkreis von der eigenen Wohnungssuche wissen, umso grösser sind die Chancen auf wertvolle Hinweise. Vielleicht kann man sich auf diesem Wege auch als **Nachmieter** ins Spiel bringen, sind heute ausserterminliche Kündigungen ja fast schon der Normalfall.
- Bei **Anmeldung bei Liegenschaftsverwaltungen** erfolgt oft eine Vorselektion nach bestimmten Kriterien, wobei junge Mieterinnen und Mieter unter Umständen schon von Beginn weg rausfallen. Am besten sich gleich von Anfang an erkundigen.

Vorsicht!

Lass bei Wohnungsvermittlern mit 0900er Nummern Vorsicht walten. Es gibt unseriöse Anbieter, die gegen hohe Gebühren hauptsächlich abzocken.

Der erste Mietvertrag: Zu jung zum Mieten?

Wer noch keine 18 Jahre alt und somit noch minderjährig ist, braucht für den Abschluss eines Mietvertrags die Unterschrift der Eltern. Sonst kann sich der Vertrag im Streitfall als ungültig erweisen. Ohne Zustimmung der Eltern ist die Unterschrift Minderjähriger nur gültig, wenn sie den Mietzins bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin aus dem eigenen Arbeitserwerb bestreiten können. Weil das nicht so klar feststellbar ist, wird jeder

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

vorsichtige Vermieter bei minderjährigen Mietern auf einer Unterschrift der Eltern bestehen.

Unser Tipp

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

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, 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 mitunterschreiben. 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, einen einzelnen Mitmieter auszuschliessen. Andererseits kann ein Mitbewohner 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 der Vermieter bei ihm noch den Mietzins und andere Forderungen eintreiben. Wenn sämtliche Mitmieter und der Ausziehende einverstanden sind, kann man den Mietvertrag auf die verbleibenden Bewohner überschreiben. Wenn einer der Beteiligten dabei nicht mitmachen will, wird es aber schwierig, aus einem solchen gemeinsamen Mietverhältnis herauszukommen. Theoretisch könnte der auszugswillige Mitmieter 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 die Wohnung mietet und die anderen seine Untermieter sind. Ein Untermietsverhältnis erfordert die ausdrückliche, am besten schriftliche Zustimmung des Vermieters. Der darf diese jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern. Lebensgefährten dürfen auf jeden Fall einziehen. Die Aufnahme von Gästen bedarf keiner Zustimmung des Vermieters selbst wenn diese für einige Wochen bleiben. Wenn nur ein Mieter den Vertrag unterzeichnet, haftet dieser ganz allein für den Mietzins und andere Forderungen des Vermieters. Allerdings kann er dann auch ganz alleine über die Wohnung bestimmen und den Mitmietern allenfalls kündigen.

Unser Tipp

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 sitzt der Vermieter dabei am längeren Hebel. Er kann sagen: «So viel kostet die Wohnung, wenn euch das nicht passt, lasst es halt sein». In krassen Fällen, wenn der Mietzins gegenüber dem Vormieter massiv aufgeschlagen hat oder wenn die neuen Mieter den Vertrag in einer Notlage abgeschlossen haben, kann der Anfangsmietzins trotz Unterzeichnung des Mietvertrags innert 30 Tagen seit Mietbeginn bei der Schlichtungsbehörde angefochten werden. Ebenfalls möglich ist eine Anfechtung, wenn in der betreffenden Gegend Wohnungsnot herrscht.

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, kann der Vermieter 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 hat er zurückzuerstatten. Decken die Akontozahlungen die wirklichen Nebenkosten hingegen nicht, kann er eine Nachforderung stellen.

Unser Tipp

Sind solche Akonto-Beträge sehr tief, ist Vorsicht geboten. Am Ende der jährlichen Abrechnungsperiode kann dann eine massive Nachforderung folgen. um sich dagegen abzusichern, erkundigt man sich am besten, wie hoch die Nebenkosten in der letzten abrechnungsperiode wirklich ausgefallen sind.

Das Mietzinsdepot

Der Vermieter kann zu seiner 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 des Mieters anzulegen. Ausbezahlt werden darf die Mietzinskaution nur im gegenseitigen Einverständnis oder aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils oder Zahlungsbefehls. Hat der Vermieter ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Ansprüche auf dem Rechtsweg geltend gemacht, kann der Mieter das Depot bei der Bank herausverlangen.

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. 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.

Der Vermieter muss sich ebenfalls an diese Fristen und Termine halten, wenn er die Wohnung kündigen oder den Mietzins erhöhen will. Finden sich im Mietvertrag keine Kündigungstermine, gelten die ortsüblichen. Diese finden sich auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) www.mieterverband.ch.

Unser Tipp

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

Der Vermieter kann einem Mieter die Wohnung nur auf einem amtlichen Formular kündigen, wobei auch er sich an die selben Kündigungsfristen

und Termine halten muss. Ein normaler Brief oder eine mündliche Kündigung sind nicht rechtskräftig.

Unser Tipp

Lass Dich unbedingt vom Mieterverband beraten, wenn Dir eine Kündigung vonseiten des Vermieters ins Haus geflattert ist. Wir sagen Dir, in welcher Form du dich dagegen zur Wehr setzen kannst.

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. Oft fallen die Protokolle jedoch auch ungenau aus, weil der Vermieter bei der Wohnungsübergabe unter Zeitdruck steht.

Wird gar kein Übernahmeprotokoll erstellt, hat zunächst einmal der Vermieter ein Problem. Denn er muss 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. Somit kann man sagen: Lieber gar kein Übernahmeprotokoll als ein ungenaues!

Unser Tipp

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 den Vermieter.

Die Wohnung selbst verändern?

Rote Wände im Wohnzimmer und dazu noch die Küche in eine tolle Bar verwandeln? Aufgepasst: Originellen Ideen dieser Art können schnell ins Auge und ins Geld gehen! Für bauliche Veränderungen ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters zwingend. Wer die vorgängigen Abklärungen versäumt, muss spätestens beim Auszug auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Unser Tipp

Lass Dir allfällige Zustimmungen 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 Bestandteil des Mietvertrags, wenn dieser darauf verweist. An diese Vorschriften sollte man sich auch halten. Hält der Waschküchenplan fest, dass jemand am Montag waschen kann, so kommt ein Waschtag am Dienstag nur in Frage, wenn dies mit den andern Bewohnern so abgesprochen wurde.

Die Bestimmungen in einer Hausordnung sind nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Dies ist jedoch häufig nicht der Fall. In vielen Hausordnungen finden sich unzulässige Regeln, wie z.B. das Verbot nach 22 Uhr noch zu duschen. Kommt eine Hausordnung sehr einschränkend daher ist Vorsicht geboten. Möglich ist etwa, dass Bewohner oder der Vermieter sehr pingelig sind. Gerade dies kann für junge Leute, die neu einziehen, schnell zu Konflikten führen.

Unser Tipp

Überlege Dir besser zweimal, ob Du wirklich in ein Wohnhaus mit einer strengen Hausordnungen einziehen willst. Ansonsten bist du vielleicht schon bald wieder auf Wohnungssuche!

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.

Unser Tipp

Wenn die Hausbewohner sich untereinander nicht einigen können, so muss der Vermieter einen Entscheid fällen. Leider fällt dieser meist zu ungunsten der jüngeren Hausbewohner aus. Es lohnt sich also, mit den Nachbarn auf gutem Fuss zu stehen.

Und denk daran...

Mieterinnen und Mieter haben Rechte. Nimm diese wahr. Tritt gegenüber deinem Vermieter bestimmt, aber korrekt auf. Stimme nie einer Abmachung zu, die dir eigentlich nicht passt, nur um die Wohnung zu erhalten oder Streit zu vermeiden. Dies könnte sich später rächen.

Dein Mieterinnen- und Mieterverband
(März 2015)