

## Die erste Wohnung

### Wer sucht, der findet...

Am einfachsten findet sich eine Wohnung über's Internet oder in der Zeitung. Nur: Hier bewirbt sich - vor allem um die günstigen Wohnungen - der ganze Rest der Welt. Und in den Anzeigen steht jeweils nicht, ob der Vermieter junge MieterInnen oder WG's will.

Ein anderer Weg, ist das Ausfüllen eines Anmeldeformulars bei Liegenschaftenverwaltungen. Hier wird dann bereits vorsortiert und Sie werden nur Angebote erhalten von Vermietern, welche auch junge ErstmieterInnen nehmen.

Auch ein Inserat kann Erfolg bringen. Ein andere Möglichkeit ist, dass Ihr Euch als NachfolgemieteterInnen empfiehlt. Da der ausziehende Mieter einen ähnlichen Mieter bringen muss, wird er sich nur melden, wenn er weiss, dass der Vermieter nichts gegen junge Leute hat. Schreiben Sie kurz wer Sie sind und was Sie suchen. So ist sichergestellt, dass sich nur die richtigen Vermieter bei Euch melden.

Drei junge Schülerinnen träumen von ihrer ersten WG. Wir suchen (auch als NachfolgemieteterInnen) gemeinsam eine 3-Zimmer-Wohnung im XY-Quartier für höchsten Fr. 1.200.--. Tel. 000/00 00 00 ab 18 Uhr (Maya verlangen)

Auch die Anschlagtafeln an Uni's, grossen Schulen etc. können bei der gezielten Wohnungssuche helfen. Zudem ist dieser Weg gratis.

Vor allem in den Städten gibt es auch spezielle Organisationen für die Vermittlung von Wohnungen für Jugendliche (zb. [www.juwo.ch](http://www.juwo.ch) für die Stadt Zürich).

## Der erste Mietvertrag

### Zu jung zum Mieten?

Wer noch nicht 18 Jahre alt, also 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 einen Mietvertrag gültig abschliessen können Minderjährige nur, wenn sie die Miete bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin aus dem eigenen Arbeitserwerb bestreiten können.

### Wer unterschreibt den Mietvertrag?

Am wenigsten Probleme gibt's, wenn nur eine Mieterin den Vertrag unterzeichnet. Sie haftet dann ganz allein für die Mietzinse oder andere Forderungen des Vermieters. Allerdings kann sie dann auch ganz alleine über die Wohnung bestimmen und allenfalls den MitmieterInnen jederzeit kündigen.

Mehrere Unterschriften auf dem Mietvertrag bieten dem Vermieter eine grössere finanzielle Sicherheit. Denn jede unterzeichnende Person haftet damit solidarisch für die Miete. 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. Üblich ist der Einbezug der Eltern allerdings nicht.

Beziehen mehrere MieterInnen eine Wohnung, etwa als Wohngemeinschaft oder als Konkubinatspaar, sollte das geteilte Wohnen untereinander und im Verhältnis zum Vermieter genau geregelt werden. Die Wahl der besten Form

Hotline des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbands  
0900 900800  
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen

### Weitergehende Schriftliche Unterlagen

**Ratgeber:**  
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder  
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

hängt von den konkreten Bedürfnissen im Einzelfall ab. Es lohnt sich, diese Wahl bewusst zu treffen und sich die Konsequenzen im Konfliktfall mit den MitbewohnerInnen und mit dem Vermieter genau zu überlegen.

### Wohnen in der Untermiete

Möglich ist das gemeinsame Wohnen auch in Form der Untermiete. Ein Untermietsverhältnis erfordert die ausdrückliche, am besten schriftliche Zustimmung des Vermieters. Verweigert werden darf diese jedoch nur aus triftigen Gründen. Lebensgefährten oder –gefährtinnen dürfen auf jeden Fall einziehen, wenn die Wohnung gross genug ist. Die Aufnahme von Gästen - auch über Nacht und während einiger Wochen – bedarf keiner Zustimmung des Vermieters.

**ACHTUNG** FÜR KLARE VERHÄLTNISSE MIT DER UNTERMETERIN ODER MIT DEM UNTERMETER SORGT EIN SCHRIFTLICHER UNTERMIEVERTRAG. EIN SOLCHES UNTERMIEVERTRAGSFORMULAR (MIT EINER ÜBERSICHT ÜBER DIE GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN, 2-SEITIG, MIT JE 1 KOPIE) KÖNNEN SIE BEIM MIETERVERBAND BESTELLEN.

Denkt bei der Vertragsunterzeichnung daran, dass das Mietverhältnis auch im Streit enden kann oder dass einE MitmieterIn plötzlich ausziehen will. Wenn die in der Wohnung verbleibenden MieterInnen den Mietzins nicht allein bezahlen können, so müssen alle (auch die ausziehende MieterIn) gemeinsam kündigen. Zahlen die verbleibenden MieterInnen den Mietzins nicht mehr, so kann der Vermieter die fehlenden Mieten auch von der ausgezogenen Mieterin verlangen, selbst wenn diese schon seit Jahren nicht mehr in dieser Wohnung wohnt. Wie solche Probleme gelöst werden können, ist in der Broschüre „Gemeinsam Wohnen und Untermiete“ beschrieben.

### Der Mietzins

Grundsätzlich ist der Vermieter frei, die Höhe des Mietzinses zu bestimmen. Nur wenn er gegenüber dem Vormieter massiv aufgeschlagen hat und die neuen Mieter in einer Notlage den Vertrag unterzeichnet haben, könnte dieser Anfangsmietzins angefochten werden.

Auf Grund dieses Anfangsmietzinses wird die künftige Mietzinsentwicklung berechnet. Deshalb sollte im Mietvertrag festgehalten sein, wie hoch der Hypothekar-Referenzzins bei Vertragsabschluss ist, auf welchem Stand die Teuerung berechnet ist (eine Indexzahl wie z.B. 185.3 Punkte) und bis zu welchem Monat, die laufenden Kosten abgegolten sind. Sind im Vertrag keine solchen Bestimmungen enthalten, so gilt das, was zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt war.

Oft wird auch ein sogenannter Vorbehalt (Mietzinsreserve) im Vertrag ausgewiesen. Der Vermieter teilt damit dem Mieter mit, dass seine Miete nicht kostendeckend sei und er deshalb beabsichtigte später die Miete entsprechend anzuheben.

**ACHTUNG** IST DIESER VORBEHALT HOCH, SO IST VORSICHT GEBOTEN. LASSEN SIE SICH IN DIESEM FALLE VOM VERMIETER IM VERTRAG BESTÄTIGEN, DASS ER DIESEN VORBEHALT NICHT IM LAUFENDEN MIETVERHÄLTNIS (ODER FRÜHESTENS AUF EINEN SPÄTEREN ZEITPUNKT) GELTEND MACHEN WIRD.

### Heiz- und Nebenkosten

Neben dem eigentlichen Mietzins sind im Vertrag meist auch die Heiz- und Nebenkosten in Franken ausgeschieden. Fehlt ein solcher Betrag, so sind sie im Mietzins inbegriffen. Steht neben dem Betrag "pauschal", so muss diese Summe zusätzlich zum Mietzins bezahlt werden. Steht "Akonto", so wird diese Summe ebenfalls mit dem Mietzins bezahlt, der Vermieter wird jedoch einmal im Jahr über die tatsächlichen Kosten abrechnen: Haben Sie zuviel bezahlt, so erhalten Sie diesen Betrag zurück, reichten die Ratenzahlungen nicht aus, so müssen Sie nachbezahlen.

**ACHTUNG** SIND SOLCHE AKONTO-BETRÄGE SEHR TIEF, SO IST VORSICHT GEBOTEN: AM ENDE DER JÄHRLICHEN ABRECHNUNGSPERIODE KANN DANN EINE MASSIVE NACHZAHLUNG ERFOLGEN. LASSEN SIE SICH ALSO VON TIEFEN HEIZ- UND NEBENKOSTEN-RATEN NICHT TÄUSCHEN. ALS FAUSTREGEL KANN GELTEN: ANGEMESSEN IST EIN MONATLICHER BETRAG VON CA. FR. 100.-- PLUS FR. 40.-- FÜR JEDES ZIMMER.

### 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 Monatsmieten ausmachen und ist auf einem Sperrkonto auf den Namen der Mietpartei anzulegen – mit Verzinsung zu deren Gunsten. Ausbezahlt werden darf die Mietzinskautions nur mit gegenseitigem 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 die MieterIn oder der Mieter das Depot bei der Bank herausverlangen.

**ACHTUNG** IM MERKBLATT „WAS MIETERINNEN ÜBER DAS MIETZINSDEPOT WISSEN MÜSSEN“ IST ALLES BESCHRIEBEN, WENN'S PROBLEME MIT DEM MIETZINSDEPOT GIBT. ES KANN UNTER [WWW.MIETERVERBAND.CH](http://WWW.MIETERVERBAND.CH) (MIETRECHT ONLINE) HERUNTERGELADEN WERDEN.

### Kündigungstermin- und frist

Unter Kündigungstermin ist festgehalten, auf welchen Zeitpunkt Sie die Wohnung jeweils kündigen können. Dabei ist auch noch eine Kündigungsfrist einzuhalten (mindestens 3 Monate). Diese bedeutet, dass Sie spätestens so viele Monate, wie die Kündigungsfrist beträgt vor dem nächstmöglichen Kündigungstermin kündigen müssen. Auch der Vermieter muss sich an diese Fristen und Termine halten (auch wenn er den Vertrag ändern oder den Mietzins erhöhen will).

**ACHTUNG** OFT WIRD IN VERTRÄGEN FESTGEHALTEN, DASS DIESE "ERSTMALS AUF" EINEN BESTIMMTEN TERMIN GEKÜNDIGT WERDEN KÖNNEN. SIND SIE VORSICHTIG, WENN DIESER TERMIN SEHR WEIT VOM VERTRAGSABSCHLUSS ENTFERNT IST.

Der Vermieter muss auf einem amtlichen Formular sämtlichen MieterInnen kündigen. Die MieterInnen ihrerseits müssen mit einem Einschreibebrief ebenfalls gemeinsam kündigen. Wenn sich ein WG-Mitglied länger in's Ausland begibt und die Wohnung sollte eventuell gekündigt werden, so ist es ratsam, eine Vertrauensperson zu bevollmächtigen:

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

Damit ist auch sichergestellt, dass jemand Ihre Interessen während ihres Auslandsaufenthaltes vertreten kann (z.B. Einsprache gegen eine Mietzinserhöhung usw.).

### Schäden beim Einzug

Beim Einzug in die neue Wohnung sollte genau geprüft werden, ob alles in Ordnung ist. Meist wird dies zusammen mit dem Vermieter gemacht. Haben Sie keine Hemmungen, alles, was nicht korrekt ist, im gemeinsamen Protokoll aufzuführen. Ein genaues Antrittsprotokoll über die Schäden in der Wohnung ist die beste Massnahme gegen ungerechtfertigte Vermieterforderungen beim Auszug.

Will der Vermieter keine gemeinsame Mängelliste erstellen und ist beim Einzug in die neue Wohnung der Kühlschrank oder der Wasserhahn im Badezimmer defekt, so sollte die MieterIn diese Mängel umgehend in einer

eigenen Mängelliste festhalten und diese dem Vermieter eingeschrieben zusenden.

**ACHTUNG** WICHTIGE HINWEISE ÜBER DAS RICHTIGE VORGEHEN BEI SCHÄDEN BEIM EIN- UND AUSZUG GIBT DIE BROSCHÜRE „EINZUG/AUSZUG“. BEI DER ERSTELLUNG EINES ANTRITTSPROTOKOLLS HILFT DAS FORMULAR „MÄNGELLISTE / WOHNUNGS-ABNAHMEPROTOKOLL“. ES LIEGT DER OBENERWÄHNTEN BROSCHÜRE BEI, KANN ABER AUCH SEPARAT UNTER WWW.MIETERVERBAND.CH (DRUCKSACHEN) BESTELT WERDEN.

Über Schäden, welche im Laufe der Mietzeit entstehen und wer die Kosten für die Beseitigung übernehmen muss orientiert die Broschüre "Mängel an der Mietsache".

### Die Wohnung selbst verändern?

Wenn die Mieterin oder der Mieter dem Wohnzimmer einen roten Farbanstrich verpassen oder in der Küche eine Bar einbauen will, heisst es aufgepasst! Solche baulichen Veränderungen dürfen nur mit der schriftlichen Zustimmung der Vermieterschaft vorgenommen werden, weil man sonst unter Umständen beim Auszug auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand herstellen muss.

**ACHTUNG** SAGT DER VERMIETER BEIM EINZUG, DASS SIE DIE WÄNDE OHNE WEITERES NACH IHREN WÜNSCHEN BEMALEN DÜRFTEN, SO HALTEN SIE DIES IM ANTRITTSPROTOKOLL FEST ODER LASSEN SIE SICH DIESE ZUSAGE SCHRIFTLICH BESTÄTIGEN.

Das Gesetz sieht vor, dass Investitionen des Mieters bei einem Auszug vom Vermieter entschädigt werden müssen, sofern er korrekt informiert wurde. Einem allfällige Nachfolgemietter ist es jedoch völlig freigestellt, ob er - z.B. für einen von Ihnen verlegten Teppich - eine Entschädigung zahlen will oder nicht.

**ACHTUNG** WENN SIE IM LAUFE DER MIETZEIT VERÄNDERUNGEN AN DER WOHNUNG VORNEHMEN WOLLEN, SO HILFT IHNEN DIE MIETERVERBANDS-BROSCHÜRE „WIE DARF ICH MEINE MIETWOHNUNG VERÄNDERN?“.

### Die Hausordnung

Das Zusammenleben im gemeinsamen Wohnhaus ist in der Regel in der sogenannten "Hausordnung" beschrieben. Diese ist oft Bestandteil des Mietvertrages. Halten Sie sich an diese Vorschriften. Wenn der Waschküchenplan festhält, dass Sie am Montag waschen können, so sollten Sie nur am Dienstag waschen, wenn Sie dies mit den andern BewohnerInnen abgesprochen haben.

**ACHTUNG** WENN DIE HAUSORDNUNG ALLZU PINGELIG IST, MEHRERE SEITEN UMFASST UND ALLES UND JEDES REGELN WILL, IST VORSICHT GEBOTEN. ALLZU SCHNELL VERSTOSSEN SIE GEGEN EINE VORSCHRIFT UND BIETEN ANLASS FÜR UNLIEBSAME AUSEINANDERSSETZUNGEN MIT DEM VERMIETER ODER DEN NACHBARN.

### Krawall !

Wenn's Probleme mit den Nachbarn gibt ist guter Rat oft teuer. Es ist selbstverständlich, dass gegenseitige Rücksichtnahme zum guten Einvernehmen untereinander gehört. Trotzdem: "Keiner kann in Ruhe leben, wenn's dem bösen Nachbarn nicht gefällt". Zwar dürfen Sie selbstverständlich Ihre CD's in Zimmerlautstärke hören, wenn die Nachbarin jedoch auf Volksmusik und Klasik steht, kann's Krawall geben.

**ACHTUNG** WENN DIE HAUSBEWohner SICH NICHT UNTEREINANDER EINIGEN KÖNNEN, SO MUSS DER VERMIETER EINEN ENTSCHEID FÄLLEN. LEIDER TRIFFT ES DABEI MEIST DIE JÜNGEREN BEWOHNERINNEN. ES LOHNT SICH ALSO, MIT DEN NACHBARN AUF GUTEM FUSS ZU STEHEN.

Wer unsicher ist:

Der Mietvertrag soll nicht unterschrieben werden, wenn die darin enthaltenen Vereinbarungen und insbesondere das Kleingedruckte in den „Allgemeinen

Vertragsbedingungen“ nicht genau überprüft worden sind. Es schadet nie, eine Bedenkfrist zu verlangen.

### **und denken Sie daran...**

Mieterinnen und Mieter haben Rechte: Nehmen Sie diese wahr. Treten Sie bestimmt aber korrekt gegenüber Ihrem Vermieter auf. Stimmen Sie nie einer Abmachung zu, die Ihnen eigentlich gar nicht passt nur um die Wohnung zu erhalten oder Streit zu vermeiden. Dies könnte sich später rächen...

### **Weitere wichtige Broschüren:**

- Wenn die Kündigungsbestimmungen nicht eingehalten werden können, so besteht die Möglichkeit, einen Nachfolgemietler zu melden und die Wohnung zwischen den Kündigungsterminen abzugeben. Darüber orientiert die Broschüre "Der vorzeitige Auszug".
- Wenn der Hypothekar-Referenzzins sinkt, haben Sie eine Mietzinssenkung zu gut. Wie Sie dies erreichen ist in der Broschüre "Mietzinssenkung bei Hypothekarzinsabschlägen" nachzulesen.
- Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will, so sollten Sie dies überprüfen. Dabei hilft die Broschüre "Mietzinserhöhung".