

Mietvertrag

Der Mietvertrag regelt die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter. Im Mietvertrag wird der Zeitpunkt des Antritts bzw. der Rückgabe der Wohnung genau geregelt. Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren und sie, ob benützt oder unbenützt, sauber zu halten, zu lüften, vor Schaden zu bewahren und auf die Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Untermiete, Abtretung der Miete, das Halten von Haustieren und die Erteilung von gewerbsmässigem Musikunterricht sind ohne schriftliche Zustimmung untersagt.

Am Schluss des Mietvertrages sind die „Richtlinien zur Wahrung der Hausordnung“ aufgelistet, welche das Zusammenleben mehrerer Parteien in einem Mehrfamilienhaus unter der Voraussetzung gegenseitiger Rücksichtnahme regelt.

Durch Abschluss des Mietvertrages bekundet man als Mietpartei seinen Willen, allen „ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen“ und im Besonderen den aufgelisteten Punkten entsprechend zu handeln.

Arbeitsauftrag 1:

Der Mietvertrag ist – wie der Name es bereits verrät – ein Vertrag. **Definiere** den Begriff „**vertragsfähig**“! **Verwende** in der Definition die Begriffe „**urteilsfähig**“, „**mündig**“ und „**handlungsfähig**“!

Tipp: Gesellschaft Kapitel 11 (Personenrecht).

Arbeitsauftrag 2:

Lies im Buch „Gesellschaft“ das Kapitel „Mietvertrag und Mietantritt“ auf Seite 241 sorgfältig durch und **notiere** nachfolgend deine drei **wichtigsten Erkenntnisse!**

- ✓

- ✓

- ✓

Arbeitsauftrag 3:

Welche Vertragsform ist bei einem Mietvertrag vorgeschrieben?



Heisst das nun, dass ich meine Mietkaution nicht mehr zurück erhalte???

Arbeitsauftrag 4:

Lies den Mietvertrag durch!

- a) **Notiere** alles, was Dir unklar ist!
- b) **Fülle** diesen Mietvertrag mit denen in „deinem“ Inserat enthaltenen Angaben aus!
- c) **Markiere** auf dem Mietvertrag mögliche Stolpersteine!



Mustermietvertrag für Wohnräume
 © Hauseigentümerversand Schweiz, 2006

Vertragsparteien

Vermieter:

vertreten durch:

Mietpartei/en:

.....

.....

Mehrere Mieter haften für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag solidarisch.

Wird die Wohnung von einem Ehepaar bewohnt (Familienwohnung)? Ja Nein

Wird die Wohnung von einem in registrierter Partnerschaft lebenden Paar bewohnt? Ja Nein

Der/die Mieter sind verpflichtet, dem Vermieter Änderungen des Zivilstandes bzw. den Abschluss oder die Auflösung einer registrierten Partnerschaft innert 14 Tagen mitzuteilen. Im Unterlassungsfall haften der/die Mieter für einen allfälligen Schaden und anerkennen, dass der Vermieter diesen mit der Sicherheitsleistung verrechnet.

Mietobjekt

Liegenschaft (Adresse)

Zahl der Zimmer: Stockwerk: für maximal..... Person(en)

Zur Benützung als:* Wohnung } Ausstattung: unmöbliert
 Ferienwohnung } möbliert*
 } gemäss sep. Inventar

Zur Mitbenützung:*
 Waschküche
 Trockenraum
 Einstellraum für Fahrräder
 Garten.....

Nebenträume:*
 Keller/Kellerabteil Nr.
 Estrichabteil Nr.
 Garage
 Autoeinstellplatz in der Sammelgarage Nr.
 Autoabstellplatz im Freien Nr.

Mietbeginn und Mietende (Kündigung)

Mietbeginn am: mittags 12 Uhr

Mietdauer:*

auf unbefristete Dauer (der Mietvertrag endet durch Kündigung)
Der Mietvertrag ist **erstmalig** kündbar auf den

Kündigungstermine:*

- auf jedes Monatsende, ausser auf Ende Dezember
- auf die ortsüblichen Kündigungstermine, d.h. auf Ende
- auf Ende

Kündigungsfristen:*

- 3 Monate
- Monate (bei längeren Kündigungsfristen)

auf befristete Dauer; der Mietvertrage endet ohne Kündigung am

Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistung: CHF (maximal drei Monatsmietzinse)
Ohne anderslautende Vereinbarung ist die Sicherheitsleistung vor der Vertragsunterzeichnung zu bezahlen.

*Zutreffendes ankreuzen und/oder ergänzen

Wohnungsabnahme und Einzug

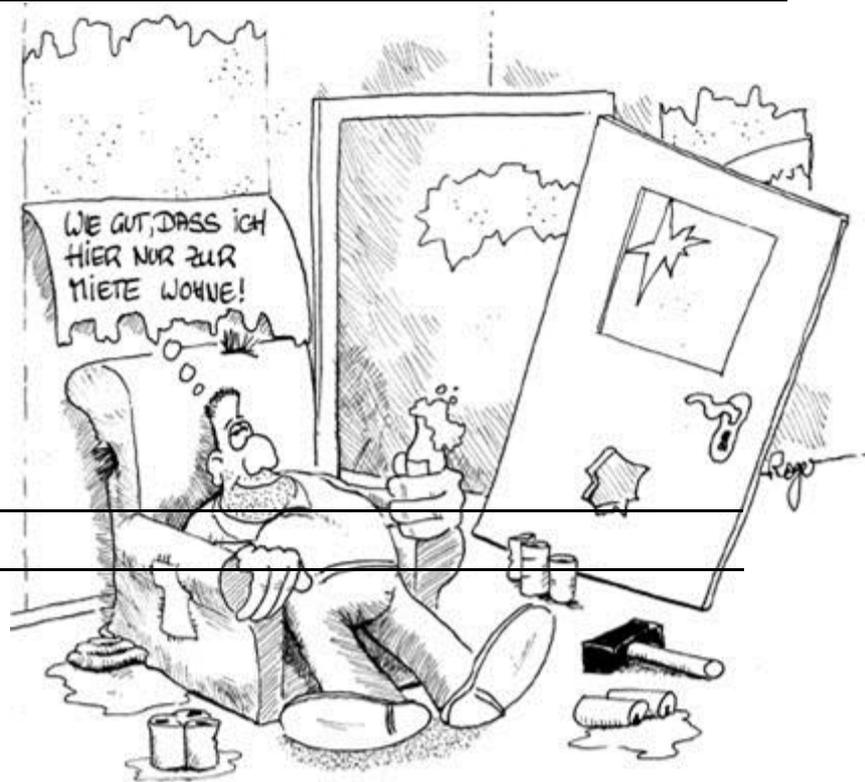
Es ist üblich, bei Einzug ein Wohnungsübergabeprotokoll (offizielles Formular) zu erstellen, das den Zustand der Wohnung im Antrittszeitpunkt genau erfasst und von allen Vertragsparteien unterzeichnet wird.

Arbeitsauftrag 5:

Schreibe auf, was der **Sinn** eines solchen „Antrittsprotokolls“ ist!

Tipp: „Gesellschaft“!

Für den Mieter: _____



Für den Vermieter: _____

Arbeitsauftrag 6:

Nach dem Einzug in eine Wohnung hast Du in aller Regel noch 2 Wochen Zeit um weitere Mängel dem Vermieter oder der Verwaltung schriftlich mitzuteilen.

Mache von diesem Recht Gebrauch! Nimm Dir die Zeit, deine neue Wohnung genau unter die Lupe zu nehmen – schliesslich geht es um dein Geld!

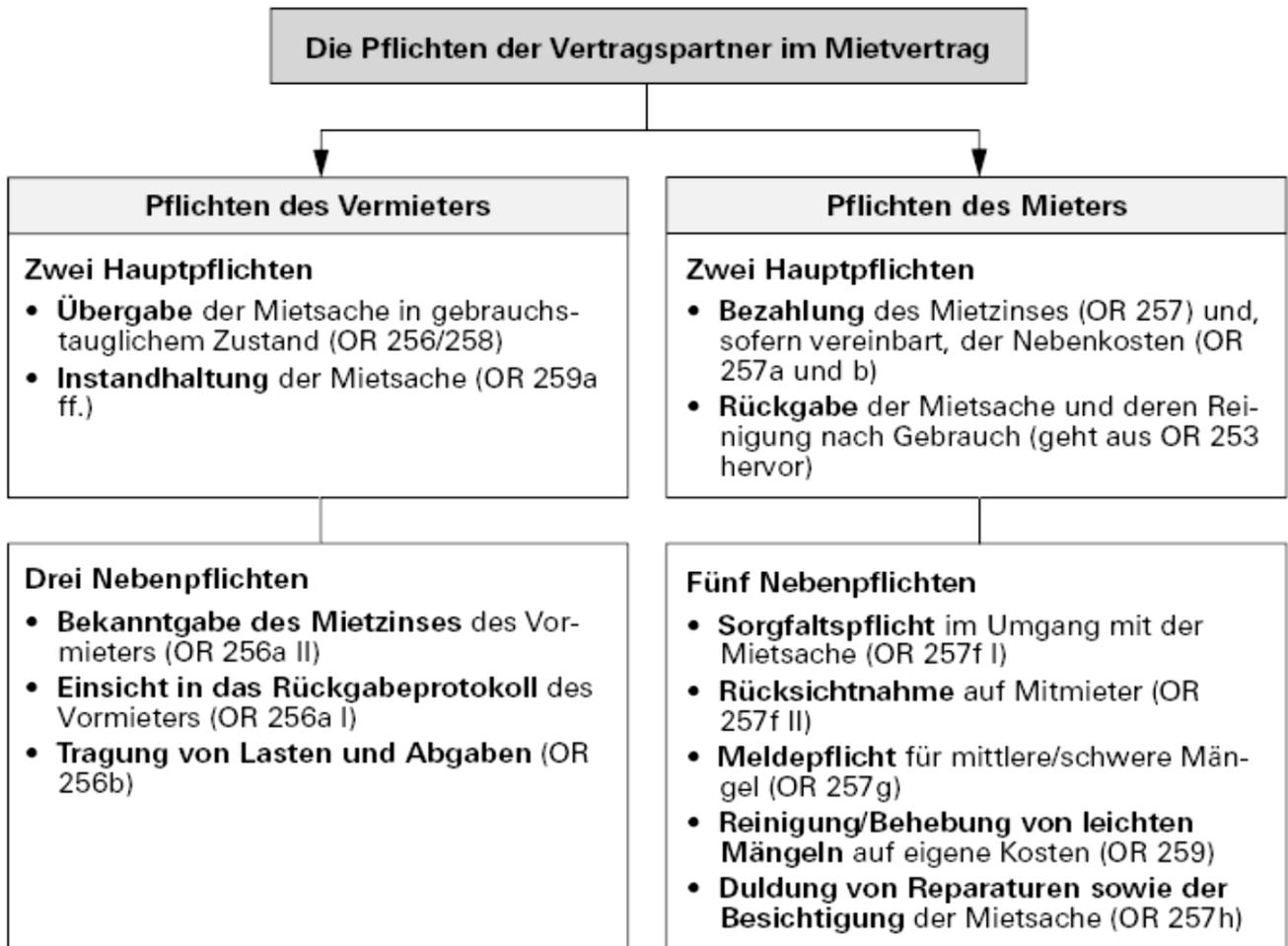
Im Wohnungsübergabeprotokoll werden für jedes Zimmer die Mängel notiert!

Untersuche das Klassenzimmer nach Mängeln und **notiere** diese im Protokoll unterhalb!

Wohnzimmer	Beim Einzug: frisch gestrichen	<input type="checkbox"/> Wände	<input type="checkbox"/> Holzwerk	Bodenbelag neu: <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 76. Boden	<input type="checkbox"/> 82. Fenster DV / IV	<input type="checkbox"/> 88. TV-/Teleanschluss	<input type="checkbox"/> 94.	
<input type="checkbox"/> 77. Wände	<input type="checkbox"/> 83. Simse	<input type="checkbox"/> 89. Heizkörper/Ventil	<input type="checkbox"/> 95.	
<input type="checkbox"/> 78. Decke	<input type="checkbox"/> 84. Vorhangbrett	<input type="checkbox"/> 90. Wandschränke	<input type="checkbox"/> 96.	
<input type="checkbox"/> 79. Türe	<input type="checkbox"/> 85. Rolläden	<input type="checkbox"/> 91. Balkon/Sitzplatz	<input type="checkbox"/> 97.	
<input type="checkbox"/> 80. Schloss/Schlüssel	<input type="checkbox"/> 86. Gurten/Kurbel	<input type="checkbox"/> 92. Sonnenstoren	<input type="checkbox"/> 98.	
<input type="checkbox"/> 81. Fenstertüren	<input type="checkbox"/> 87. Elektr./Schalter/Stecker	<input type="checkbox"/> 93. Gurten/Kurbel	<input type="checkbox"/> 99. Schlüssel (Anzahl)	

Mietzeit – Rechte und Pflichten

Während der Mietzeit muss man gewisse Regeln befolgen! Aber auch der Vermieter kann nicht tun und lassen, was er will! Die wichtigsten Pflichten kannst du hier sehen!



Arbeitsauftrag 7:

Lies im Buch „Gesellschaft“ die Seiten 242 - 244 („Mietzeit“)! Beantworte dazu die untenstehenden Fragen!

- a) Zähle vier Beispiele von Nebenkosten auf!

- b) Nenne drei Mängel, die der Mieter bezahlen muss!

- c) Wann hat die Vermieterin das Recht, Dir den Abschluss eines Untermietvertrages zu verbieten?

Beendigung des Mietverhältnisses

Arbeitsauftrag 8:

- Lies im Buch „Gesellschaft“ die Seiten 245 und 246 („Beendigung des Mietverhältnisses“)!
- Welche Kündigungsfrist wird für Dich als MieterIn einer Privatwohnung gelten?

- Was verändert sich, wenn Du die geforderte Kündigungsfrist nicht einhalten kannst? Was ist Deine Pflicht?

Beim Auszug aus einer Wohnung wird wie bereits beim Einzug ein Wohnungsübergabeprotokoll ausgefüllt. Wichtig ist, dass Sie dasjenige von Ihrem Einzug noch besitzen, damit Sie allfällige schon dagewesene Mängel beweisen können! Tragen Sie deshalb Sorge zu diesem „Zettel“! Falls aber während Ihrer Mietdauer irgendetwas kaputt gegangen sein sollte, heisst das noch lange nicht, dass auch Sie es bezahlen müssen.

Arbeitsauftrag 9:

- Lies auf www.abu-gibt.jimdo.com (How to) die „Checkliste Umzug“!
- Notiere Dir zwei Punkte, die Du Dir merken willst!



Konflikte während der Mietdauer

Leider sind wir auch als Mieter vor Konflikten nicht geschützt: Was wenn der Nachbarsjunge ein neues Schlagzeug hat? Was wenn während der Mietdauer die Heizung „kaputt geht“? Was wenn sich die Nachbarn ständig über Ihre „laute“ Musik beklagen? Was wenn ...

Arbeitsauftrag 10:

Löse mit Hilfe des Buches „Gesellschaft“ sowie den Gesetzestexten die nachfolgenden Fallbeispiele!

a) **Suche** die entsprechenden Gesetzesartikel und **erkläre** die Möglichkeiten!

Mängel während der Mietdauer

Ohne Verschulden des Mieters bildet sich an einer Zimmerdecke Schimmelpilz, die Tapeten lösen sich von der Wand und der Gipsverputz bröckelt ab. Möbel und Bilder erleiden Schaden. Trotz wiederholter Meldungen wird der Schaden nicht behoben. Was kann der Mieter verlangen, wenn der Gebrauch der Wohnung durch Mängel erheblich geschmälert wird?

Artikel: _____

b) **Lies** auf www.mieterverband.ch das Vorgehen bei Mängeln während der Mietdauer nach und **notiere** diese 6 Schritte in Stichworten.

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

c) **Suche** die entsprechenden Gesetzesartikel und **notiere** (inklusive Begründung), wer diese Rechnung zu bezahlen hat! Eine **Hilfe** ist auch die Seite des Mieterverbands.

Haftung

Eine Mieterin liess aus Bequemlichkeit stets nach dem Verlassen der Garage das Garagentor offen. Nach zwei Monaten merkte sie, dass sich der Rahmen des Tores verzogen hat und nicht mehr abschliessbar war. Die Rechnung des Schreiners belief sich auf CHF 116.

Artikel: _____

d) **Löse** mit Hilfe des entsprechenden Gesetzesartikels diesen Fall!

Untermiete

Nachdem Sie mit Ihrer Freundin seit zwei Jahren glücklich sind, beschliessen Sie, dass sie bei Ihnen einzieht. Sie entscheiden, dass sie bei Ihnen vorläufig zur Untermiete wohnt. Ihr Vermieter ist damit nicht einverstanden. Kann er den Einzug Ihrer Freundin verweigern?

Artikel: _____

e) **Welche Regelungen** gelten bezüglich der Änderung an Mietsachen? **Schreibe auf!**

Änderung an der Mietsache

Ihrer Freundin gefällt die dunkle Holzdecke nicht. Sie beabsichtigt diese hell zu streichen.

1. Wie heisst die Leihgebühr für eine Wohnung?
2. Die Person, der ein Haus gehört, ist der ...
3. Wenn man eine Wohnung mietet, muss man eine ... hinterlegen.
4. schweizerische Bezeichnung für Hausmeister.
5. Dokument, in dem steht, wie viel die Wohnung kostet, was man darf etc
6. Statt eine Wohnung zu kaufen kann man sie auch ...
7. So nennt man die Haftung, wenn mehrere Mieter einen Mietvertrag unterzeichnen.
8. Was wird in einem Wohnungsübergabeprotokoll festgehalten?
9. Heizung, Abwasser, TV-Anschluss und Gartenarbeiten gehören zu den...
10. In der ... sind Vorschriften für die Benutzung des Gebäudes aufgeschrieben.
11. Die Kündigung wird "..." versendet

A crossword puzzle grid is shown with numbered squares. The numbers are: 1 (top left), 2 (top left), 3 (top left), 4 (top left), 5 (top left), 6 (top left), 7 (top left), 8 (top left), 9 (top left), 10 (top left), 11 (top left), 12 (top left), 13 (top left), 14 (top left), 15 (top left), 16 (top left), 17 (top left), 18 (top left), 19 (top left), 20 (top left), 21 (top left), 22 (top left), 23 (top left), 24 (top left), 25 (top left), 26 (top left), 27 (top left), 28 (top left).