

- 9.1 Welche Wohnmöglichkeiten haben Sie als Lehrabgänger bzw. Lehrabgängerin?
- **Zu Hause bei den Eltern wohnen bleiben**
 - **Sich eine eigene Wohnung mieten**
 - **Sich nur ein Zimmer mieten (evtl. als Untermieter)**
 - **Mit Freunden zusammenziehen – eine Wohngemeinschaft gründen**
 - **Mit der Freundin / dem Freund zusammenziehen**
- 9.2 Wie und wo kann ich eine Wohnung suchen?
- **Suche im Internet (z. B. www.immoscout24.ch; www.homegate.ch)**
 - **Mund-zu-Mund-Propaganda; verschiedensten Leuten mitteilen, dass ich eine Wohnung suche**
 - **Anschlagbretter lesen (z. B. Grossverteiler, Warenhäuser, Arbeitsplatz, Schule)**
 - **Zeitungsinserate beachten (Rubrik «Wohnungsmarkt»)**
 - **Selbst inserieren**
- 9.3 Was sollte man bei einer Mietbewerbung beachten?
- Die Chance, die Wohnung zu erhalten, wird grösser, wenn sich die eigene Mietbewerbung von den anderen abhebt. Ich muss also dem Vermieter zeigen, dass gerade ich (und nicht alle anderen) der perfekte Mieter, die perfekte Mieterin für diese Wohnung wäre.**
- 9.4 Zählen Sie vier Tipps auf, die beim Vorbereiten eines Umzuges beachtet werden sollten.
- **Bei der Arbeitgeberin bzw. dem Arbeitgeber den rechtlich zustehenden freien Tag für den Umzug einfordern.**
 - **Bei verschiedenen Zügfirmlen Offerten einholen oder Helfende und Fahrzeug organisieren.**
 - **Genügend Verpackungsmaterial beschaffen.**
 - **Kisten genau anschreiben und Möbel so weit wie möglich demontieren.**
 - **Parkplätze für das Transportfahrzeug vor dem alten, aber auch vor dem neuen Wohnhaus reservieren.**
 - **Ämtern, Unternehmen, Versicherungen, Verwandten und Bekannten Adressänderung bekannt geben.**
 - **Zählerstände (Strom, Gas, Wasser und Heizung) in der alten und neuen Wohnung notieren.**
- 9.5 Welche Formvorschrift gilt für den Mietvertrag?
- Das Gesetz sieht für den Mietvertrag keine besondere Form vor. Dieser kann also schriftlich oder mündlich abgeschlossen werden.**

- 9.6 Weshalb haben Mieter und Vermieterin ein Interesse an der gemeinsamen Aufnahme eines Antrittsprotokolls?
- **Der Mieter hat so die Gewissheit, dass er bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht für Mängel aufkommen muss, die bereits bei seinem Einzug vorhanden waren.**
 - **Die Vermieterin hat einerseits die Gewissheit, dass die Wohnung in einem einwandfreien Zustand übergeben wurde, andererseits weiss sie, für welche zusätzlichen Mängel der neue Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses aufkommen muss.**
- 9.7 Wie hoch darf eine Kautio n sein, und welchen Zweck erfüllt sie?
- Bei der Miete von Wohnräumen darf die Vermieterin höchstens drei Monatsmieten als Sicherheit verlangen. Diese Kautio n (Sicherheit) dient zur Deckung von ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten sowie zur Deckung von Schadenersatzforderungen. → OR 257e**
- 9.8 Zählen Sie vier Beispiele von Nebenkosten auf.
- Z. B. Heizung, Warmwasser, Garten- und Umgebungspflege, Strom**
→ OR 257a
- 9.9 Welche drei Gründe berechtigen die Vermieterin, die Wohnung zu besichtigen?
- Für den Unterhalt, die Wiedervermietung oder den Verkauf → OR 257h**
- 9.10 Nennen Sie drei Mängel, welche der Mieter bezahlen muss.
- Dies betrifft kleine Mängel. Als kleine Mängel gelten z.B. schadhafte WC-Brillen, Duschschräuche und Dichtungen an Wasserhähnen, defekte Schlösser, Sicherungen, Glühlampen, Steckdosen und Schalter oder Gurten und Kurbeln von Rollladen und Storen. → OR 259**
- 9.11 Welche Rechte haben Sie, falls die Vermieterin einen Mangel nicht beseitigt?
- **Der Mieter hat, solange der Mangel nicht behoben ist, Anspruch auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses (Mietzinsreduktion).**
 - **Hat der Mangel Schäden zur Folge, kann der Mieter Schadenersatzforderungen an die Vermieterin stellen.**
 - **Der Mieter kann den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen.**
 - **Der Mieter kann den Mangel durch eine Fachperson beheben lassen, die anfallenden Reparaturkosten bezahlen und mit dem nächsten Mietzins verrechnen. Er muss gegebenenfalls belegen, dass die Reparatur nicht zu teuer war. Bei diesem Vorgehen ist Vorsicht geboten!**
 - **Bei schwerwiegenden Mängeln kann der Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. → OR 259a-i**

- 9.12** Woran ist zu denken, wenn Sie in der Wohnung einen Umbau tätigen wollen?
Als Mieter kann ich Erneuerungen und Änderungen nur vornehmen, wenn die Vermieterin schriftlich zugestimmt hat. Sonst könnte es sein, dass ich den ursprünglichen Zustand wiederherstellen muss.
Weist das Mietobjekt wegen der Eigeninvestition einen erheblichen Mehrwert auf, habe ich beim Auszug Anspruch auf eine Entschädigung, sofern die Vermieterin der entsprechenden Änderung schriftlich zugestimmt hat. → OR 260a
- 9.13** Wann hat die Vermieterin das Recht, Ihnen den Abschluss eines Untermietvertrages zu verbieten?
Die Vermieterin hat nur dann das Recht, die Untermiete zu verweigern, wenn
- **ich die Bedingungen der Untermiete nicht bekannt gebe (z. B. Dauer der Untermiete oder Identität des Untermieters),**
 - **die Bedingungen der Untermiete missbräuchlich sind (z. B. Untervermieterin erzielt einen Gewinn aus der Vermietung),**
 - **der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen (z. B. Untermieterinnen sind Prostituierte, und die Nachbarn stören sich an den Kundenbesuchen). → OR 262**
- 9.14** Was müssen Sie bei einem vorzeitigen Auszug tun, damit Sie sich von Ihren mietvertraglichen Verpflichtungen befreien können?
Ich muss der Vermieterin einen zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieter vorschlagen.
Dieser muss bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.
Gelingt dies nicht, schulde ich den Mietzins bis zum vertraglich festgelegten Mietende. → OR 264
- 9.15** Welche Formvorschriften gelten bei einer Vermieterkündigung?
Die Vermieterkündigung erfolgt auf einem vom Kanton genehmigten Formular, das den Mieter darüber informiert, wie er vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Bei Ehepaaren wird die Kündigung beiden Ehegatten separat zugestellt. → OR 266I/n
- 9.16** Wann muss die Kündigung spätestens bei der Vermieterin eintreffen?
Die Kündigung muss am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen, sonst gilt sie als verspätet.
- 9.17** Was bewirkt eine Kündigung, welche nicht fristgerecht (zu spät) eingereicht wurde?
Verspätete Kündigungen gelten auf den nächstmöglichen Termin.

- 9.18 Welche Kündigungsfristen gelten für Wohnungen und möblierte Einzelzimmer?
- Für unmöblierte und möblierte Wohnungen sowie unmöblierte Einzelzimmer gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin (z. B. Kanton Bern: 30. April, 31. Oktober).
 - Gibt es ausnahmsweise keine ortsüblichen Termine, können Wohnungen auf Ende jedes Quartals, gerechnet ab Mietbeginn, gekündigt werden (z. B. Mietbeginn ist der 1. November, d. h. die Kündigung erfolgt auf den 31. Januar, 30. April usw.).
 - Für möblierte Einzelzimmer und Einstellhallenplätze gilt eine Kündigungsfrist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer (z. B. Mietbeginn ist der 20. Dezember, d. h. die Kündigung erfolgt auf den 20. Januar, 20. Februar usw.). → OR 266c/e
- 9.19 Für welche Schäden haften Sie bei der Wohnungsrückgabe?
Sie haften ausschliesslich für Schäden, die fahrlässig oder absichtlich verursacht worden sind. → OR 267
- 9.20 Was regelt der Mieterschutz?
Der Mieterschutz regelt
- den Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen der Vermieterin,
 - die Anfechtung missbräuchlicher Kündigungen,
 - die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen.
- 9.21 Unter welchen Voraussetzungen ist die Ankündigung einer Mietzinserhöhung rechtswirksam?
Die Vermieterin muss die Mietzinserhöhung auf einem vom Kanton bewilligten Formular rechtzeitig mitteilen (spätestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist) und begründen. → OR 269d
- 9.22 Innert welcher Frist müssen Sie eine Mietzinserhöhung anfechten?
Ich muss eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen seit der Ankündigung bei der Schlichtungsbehörde anfechten. → OR 270b
- 9.23 Nennen Sie zwei Gründe, die zur Anfechtung einer Kündigung berechtigen.
- Kündigung aufgrund von Ansprüchen, die der Mieter nach Treu und Glauben einfordert (z. B. Rache Kündigung, weil der Mieter wegen zu hoher Heizkosten reklamiert)
 - Kündigung während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis
 - Kündigung vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens (Sperrfrist) → OR 271/271a
- 9.24 Welche Umstände verunmöglichen eine Mieterstreckung?
Die Erstreckung ist von vornherein ausgeschlossen, wenn der Mieter z. B. in Zahlungsverzug ist oder er seine Pflicht zur Sorgfalt und zur Rücksichtnahme verletzt hat. → OR 272a

- 9.25** Wie lange kann ein Mietverhältnis für Wohnungen maximal erstreckt werden?
Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden. → OR 272b