

# **Die erste Wohnung**

**Ratschläge für junge  
Mieterinnen und Mieter**



Ein Merkblatt des  
Schweizerischen Mieterinnen-  
und Mieterverbands

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

Wer seine erste Wohnung bezieht, ist in Mietrechtsangelegenheiten oft noch unerfahren. Die Gefahr ist gross, nicht an die nötigen Absicherungen zu denken. Dieses Merkblatt gibt Tipps zum Wichtigsten beim Wohnungsmieten und es enthält Informationen des MV, damit der Einzug in die neue Bleibe ein Erfolg wird und die Jungmieterinnen und Jungmieter gegen Mietrechtsprobleme gewappnet sind.

Alles Gute in der ersten Wohnung wünscht Ihnen Ihr

**Schweizerischer Mieterinnen-  
und Mieterverband Deutschschweiz**

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)  
[info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)

## Wer sucht, der findet...

Am einfachsten findet sich eine Wohnung bei verschiedenen Anbietern im Internet wie Homegate, Immoscout und anderen (Suchmaschinen) oder in den Tageszeitungen. Nur: Hier bewirbt sich - vor allem um die günstigen Wohnungen - der ganze Rest der Welt. Und in den Wohnungsangeboten steht jeweils nicht, ob der Vermieter junge MieterInnen oder WG's will.

Ein anderer Weg, ist das Ausfüllen eines Anmeldeformulars bei Liegenschaftenverwaltungen oder bei Gemeinnützigen Genossenschaften, die günstige Wohnungen anbieten. Hier wird dann bereits vorsortiert und Sie werden nur Angebote erhalten von Vermietern, die auch junge ErstmieterInnen nehmen.

Auch ein Inserat kann Erfolg bringen. Eine andere Möglichkeit ist, dass Sie sich als NachfolgemietlerInnen empfehlen. 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 Ihnen melden.

---

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

---

Auch die Anschlagtafeln an Unis, grossen Schulen, Einkaufszentren oder Angebote auf speziellen Internetseiten für Junge wie Ron Orp und allenfalls auch die social Medias wie Facebook können bei der Wohnungssuche helfen. Zudem ist dieser Weg gratis.

Vor allem in den Städten gibt es auch spezielle Organisationen, die Jugendlichen Wohnungen anbieten oder vermitteln.

# **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. Minderjährige können nur ohne Zustimmung der Eltern einen Mietvertrag gültig abschliessen, 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 ein Mieter/eine Mieterin den Vertrag unterzeichnet. Die Person haftet dann ganz allein für die Mietzinse oder andere Forderungen des Vermieters wie etwa das Mietzinsdepot oder Nachzahlungen bei den Nebenkosten. Allerdings kann sie dann auch ganz alleine über die Wohnung bestimmen und 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 Wohnen untereinander und im Verhältnis zum Vermieter genau geregelt werden. Die Wahl der besten Form 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.

Informationen darüber gibt das Tool für mietrechtliche Fragen und Antworten des MV [www.mieterverband.ch/MietrechtOnline](http://www.mieterverband.ch/MietrechtOnline) oder man lässt sich vom MV beraten. Die zuständigen MV-Beratungsstellen finden sich auf [www.mieterverband.ch/kantonale](http://www.mieterverband.ch/kantonale) MV's oder Tel. 043/243 40 40.

## **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 Untermieterin oder mit dem Untermieter sorgt ein schriftlicher Untermietvertrag. Ein solches Untermiet-Vertragsformular mit einer Übersicht über die gesetzlichen Vorschriften (2-seitig, mit je 1 Kopie) können Sie beim Mieterinnen- und Mieterverband bestellen [www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen).

Denken Sie 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 der betreffenden Wohnung wohnt.

## Das Mietzinsdepot

Der Vermieter kann zu seiner finanziellen Absicherung ein Mietzinsdepot verlangen. Die zu hinterlegende Summe darf aber nicht mehr als drei Nettomonatsmieten ausmachen und ist auf einem Sperrkonto auf den Namen der Mietpartei anzulegen – mit Verzinsung zu deren Gunsten. Ausbezahlt werden darf die Mietzinskaution 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 Mietpartei das Depot bei der Bank heraus verlangen. Im Mieltipp „Was MieterInnen über das Mietzinsdepot wissen müssen“ ist alles beschrieben, wenn's Probleme mit dem Mietzinsdepot gibt. Es ist zu finden unter: [www.mieterverband.ch/Aktuell/Mieltipps](http://www.mieterverband.ch/Aktuell/Mieltipps).

**Achtung:** Wenn das Mietzinsdepot nicht geleistet werden kann, versprechen Mietzinsgarantien und Mietkautionsversicherungen einen Ausweg aus dem finanziellen Engpass. Statt der Hinterlegung des Depots wird eine Mietzinskautionsversicherung oder eine Mietzinsgarantie abgeschlossen und man zahlt dafür eine jährliche Prämie die in der Regel fünf Prozent der Mietkaution beträgt. Kurzfristig steht beim Abschluss mehr Geld zur Verfügung. Doch man wiegt sich in falscher Sicherheit. Die Mietkautionsversicherer übernehmen lediglich eine Bürgschaft gegenüber dem Vermieter. Bleibt die Bezahlung des Mietzinses aus, strecken die Bürgen den Betrag bis zur vereinbarten Kautionssumme zwar vor, fordern das Geld aber anschliessend bei der Mieterschaft wieder ein mit zusätzlichen Gebühren und Verzugszinsen. In den Vertragsbedingungen ist denn auch nicht von einer Versicherung die Rede, sondern zutreffender von einer Bürgschaft. Es kommt also viel günstiger, wenn das Mietzinsdepot im Bekanntenkreis aufgetrieben wird und allenfalls ein üblicher Darlehenszins bezahlt wird. Weitere Informationen dazu unter [www.mieterverband.ch/Aktuell/Mieltipps](http://www.mieterverband.ch/Aktuell/Mieltipps).

## Der Mietzins

Grundsätzlich ist der Vermieter frei, die Höhe des Mietzinses zu bestimmen. Nur wenn er gegenüber dem Vermieter 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 Referenzzinssatz 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 beabsichtige später die Miete entsprechend anzuheben.

**Achtung:** Ist dieser Vorbehalt hoch, 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. Bei Unsicherheiten über die Mietzinsreserve lohnt sich vor der Vertragsunterzeichnung eine Beratung beim MV.

## Heiz- und Nebenkosten

Neben dem eigentlichen Mietzins sind im Vertrag meist auch die Heiz- und Nebenkosten in Franken ausgeschrieben. Fehlt ein solcher Betrag, sind diese im Mietzins inbegriffen. Steht neben dem Betrag für die Heiz- und Nebenkosten – "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 die tatsächlichen Kosten abrechnen und Ihnen eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung schicken. Haben die Mietenden zu viel bezahlt, so erhalten sie diesen Betrag zurück, reichen die Ratenzahlungen nicht aus, so muss nachbezahlt werden.

**Achtung:** Sind solche Akonto-Beträge im Mietvertrag sehr tief, so ist Vorsicht geboten: Am Ende der jährlichen Abrechnungsperiode kann dann eine massive Nachzahlung erfolgen. Lassen Sie sich also von tiefen Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten nicht täuschen. Als Faustregel kann gelten: Angemessen ist ein monatlicher Betrag von ca. Fr. 100.-- plus Fr. 30.-- für jedes Zimmer.

## **Kündigungstermin- und Kündigungsfrist**

Unter dem Kündigungstermin ist im Mietvertrag festgehalten, auf welchen Zeitpunkt Sie die Wohnung kündigen können. Dabei ist auch eine Kündigungsfrist einzuhalten (mindestens 3 Monate). Diese bedeutet, dass Sie spätestens so viele Monate, wie die Kündigungsfrist beträgt, vor dem nächsten 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 die Wohnung "erstmalig" einen bestimmten Termin gekündigt werden kann. Vorsicht, wenn der Termin 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 ins Ausland begibt und die Wohnung sollte eventuell gekündigt werden, so ist es ratsam, eine Vertrauensperson zu bevollmächtigen:

---

Ich, Name und Vorname, bevollmächtigte Frau X  
Y, geboren am ZZ, mich in allen mietrechtlichen  
Belangen vollumfänglich zu vertreten.

---

Damit ist auch sichergestellt, dass jemand die Interessen einer wegen Auslandsaufenthaltes abwesenden Mieterin vertreten kann (z.B. Einsprache gegen eine Mietzinserhöhung oder Kündigung).

## 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. Habt 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 innert 5 Tagen nach dem Einzug 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 MV-Broschüre „Auszug und Einzug“. Bei der Erstellung eines Antrittsprotokolls hilft das Formular „Wohnungsabnahmeprotokoll“. Es liegt der obenerwähnten Broschüre bei, kann aber auch bestellt werden bei [www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen).

## Mängel in der Mietwohnung

Es ist sehr ärgerlich, wenn der Kühlschrank plötzlich aussteigt, eine Herdplatte nicht mehr funktioniert oder es kein warmes Wasser gibt. Wenn etwas in der Wohnung nicht mehr funktioniert, spricht man im Mietrecht von „Mängeln“. Grundsätzlich muss der Vermieter garantieren, dass in der Mietwohnung alles funktioniert und Defekte reparieren lassen. Dafür zahlen Mieterinnen und Mieter ihre monatliche Miete.

Bei Mängeln in der Mietwohnung nützt es oft nichts, schnell beim Hauswart im Treppenhaus zu reklamieren. Vielmehr muss die Verwaltung oder der Vermieter über den Mangel informiert werden. Das ist im Übrigen auch eine mietrechtliche Pflicht. Reklamieren bei Mängeln erfolgt am besten schriftlich (per E-Mail), man kann aber auch telefonieren. Wird die Herdplatte nicht innert nützlicher Frist ausgewechselt, kann die Mieterschaft eine Hinterlegung des Mietzinses androhen und so Druck für die Ausführung der Reparatur aufsetzen.

**Achtung:** Die Mietzinshinterlegung des Mietzinses im Fall von Mängeln erfordert für einen Erfolg ein mietrechtlich korrektes Vorgehen. Auskunft darüber gibt die MV-Broschüre „Mängel an der Mietssache“, die unter [www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen) bestellt werden kann. Auch die MV-Beratungsstellen helfen weiter, wenn das Reklamieren bei Mängeln keine Reparatur bewirkt.

## 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 dürfen 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 Nachfolgemietler 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 MV-Broschüre „Wie darf ich meine Mietwohnung verändern?“

## Die Hausordnung

Das Zusammenleben in der Mietliegenschaft in der Regel in der sogenannten "Hausordnung" beschrieben oder in den Allgemeinen Vertragsbedingungen (Kleingedrucktes im Mietvertrag). 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 Auseinandersetzungen 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 Musik in Zimmerlautstärke hören, wenn die Nachbarin jedoch auf Volksmusik und Klassik steht, kann's Krawall geben.

**Achtung:** Wenn die Hausbewohner sich nicht untereinander einigen können, so muss der Vermieter einen Entcheid 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.

## **Wo erhalten Sie Rechtsberatung bei Mietproblemen?**

Hilfe und mietrechtliche Beratung bieten die Beratungsstellen der Mieterinnen- und Mieterverbände ganz in Ihrer Nähe. Die Adressen des für Sie zuständigen MV erfahren Sie beim Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband, Tel: 043 243 40 40 oder auf [www.mieterverband.ch/kantonale](http://www.mieterverband.ch/kantonale) **MV's**. Die Homepage informiert auch über sämtliche Dienstleistungen des MV.

### **MV-Hotline**

Wenn's pressiert, können Sie unsere Juristinnen und Juristen an der telefonischen Mietrechtsberatung „Hotline“ anrufen. Die Hotline ist geöffnet von Montag bis Freitag, von 09.00 bis 15.00 Uhr unter der Nummer 0900 900800 CHF 3.70/Min. für Anrufe aus dem Festnetz.

## **Die Vorteile eine Mitgliedschaft beim MV auf einen Blick:**

- Kostenlose persönliche und telefonische Rechtsberatung sowie die Beantwortung von Rechtsfragen per E-Mail.
- Günstige Haftpflichtversicherung für Wohnungsschäden ohne Selbstbehalt.
- Rechtsschutz bei Mietstreitigkeiten vor Schlichtungsbehörden und Gerichten mit einem geringen Selbstbehalt für das Mitglied.
- Unterstützung bei der Wohnungsabgabe durch eine MV-Fachperson zu einem Vorzugspreis, damit Sie nur für diejenigen Schäden zahlen, die Sie als Mieterin und Mieter wirklich übernehmen müssen.
- Vorzugspreise beim Kauf von Ratgebern, Broschüren und Formularen zum Mietrecht.
- Kostenloses Herunterladen von mietrechtlichen Informationen von der MV-Homepage.



Ein Merkblatt des  
Schweizerischen Mieterinnen-  
und Mieterverbands

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)