

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 dem Hotel Mama.

Angebote für freie Wohnungen sind heute mehrheitlich in Webportalen zu finden, z.B. www.homegate.ch oder www.immo.search.ch. 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, www.eg-zimmer.ch und Ronorp.org sind ebenfalls gute Plattformen für die Wohnungssuche. 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 NachmieterIn ins Spiel bringen, sind heute ausserterminliche Kündigungen ja fast schon der Normalfall.
- ▶ Bei Anmeldung bei Liegenschaftsverwaltungen erfolgt oft eine Vorsortierung nach bestimmten Kriterien, wobei junge Mieterinnen und Mieter unter Umständen schon von Beginn weg herausfallen. Am besten sich gleich von Anfang an erkundigen.

Vorsicht!

- ▶ Lass bei Wohnungsvermittlungen 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 nicht mündig 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 vorsichtige Vermieter bei minderjährigen MieterInnen 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, die Vermieterin oder 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 StudentInnen 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, einzelne MitmieterInnen auszuschliessen. Andererseits kann ein MitbewohnerIn 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 die Vermieterin oder der Vermieter bei dieser Person noch den Mietzins und andere Forderungen eintreiben. Wenn sämtliche MitmieterInnen und der Ausziehende einverstanden sind, kann man den Mietvertrag auf die verbleibenden BewohnerInnen überschreiben. Wenn einer der Beteiligten dabei nicht mitmachen will, wird es aber schwierig, aus einem solchen gemeinsamen Mietverhältnis herauszukommen. Theoretisch könnte eine auszugswillige Mitmieterin 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 oder eine Mitbewohnerin die Wohnung mietet und die anderen UntermieterInnen sind. Ein Untermietverhältnis 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 der Vermieterin oder des Vermieters selbst wenn diese für einige Wochen bleiben.

Wenn nur eine Person den Vertrag unterzeichnet, haftet diese ganz allein für den Mietzins und andere Forderungen des Vermieters. Allerdings kann sie dann auch ganz alleine über die Wohnung bestimmen und den MitmieterInnen 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 sitzen die VermieterInnen dabei am längeren Hebel. Sie können sagen: «So viel kostet die Wohnung, wenn euch das nicht passt, lasst es halt sein». In krassen Fällen, wenn der Mietzins gegenüber den VermieterInnen massiv aufgeschlagen hat oder wenn die

neuen MieterInnen 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, können VermieterInnen keine Nebenkosten verlangen. Diese sind dann im Mietzins inbegriffen. Steht neben dem Nebenkostenbetrag «pauschal», so sind die Nebenkosten damit abgegolten. Es erfolgt keine Abrechnung; die Vermieterin oder 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. Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat jedes Jahr genau abzurechnen. Zuviel bezahlte Akontozahlungen müssen zurückerstattet werden. Decken die Akontozahlungen die wirklichen Nebenkosten hingegen nicht, kann eine Nachforderung gestellt werden.

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

VermieterInnen können zu ihrer finanziellen Absicherung ein Mietzinsdepot verlangen. Dies ist gesetzlich zulässig, solange folgende Einschränkungen beachtet werden: Die zu hinterlegende Summe darf nicht mehr als drei Monats-

mietzinse ausmachen und ist auf einem Sperrkonto auf den Namen der MieterInnen anzulegen. Ausbezahlt werden darf die Mietzinskaution nur im gegenseitigen Einverständnis oder aufgrund eines rechtskräftigen Gerichtsurteils oder Zahlungsbefehls. Hat die Vermieterin oder der Vermieter ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Ansprüche auf dem Rechtsweg geltend gemacht, können die MieterInnen das Depot bei der Bank herausverlangen.

Als MieterIn die Wohnung kündigen

Wer seine Wohnung kündigen will, muss dies per eingeschriebenen Brief an den Vermieter oder die Vermieterin 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 die Vermieterin oder den Vermieter abholbereit ist.

VermieterInnen müssen sich ebenfalls an diese Fristen und Termine halten, wenn sie die Wohnung kündigen oder den Mietzins erhöhen wollen. 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 MieterInnen sogar der Normalfall. Dazu muss man der Vermieterin oder 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

VermieterInnen können einer Mieterin oder einem Mieter die Wohnung mit einem amtlichen Formular kündigen, wobei auch sie sich an die selben Kündigungsfristen und Termine halten müssen. Ein normaler Brief oder eine mündliche Kündigung sind nicht rechtskräftig.

Unser Tipp

- Lass Dich unbedingt vom Mieterinnen- und Mieterverband beraten, wenn Dir eine Kündigung vonseiten der Vermieterin oder 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 der Vermieterin oder 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 die VermieterInnen bei der Wohnungsübergabe unter Zeitdruck stehen.

Wird gar kein Übernahmeprotokoll erstellt, haben zunächst einmal die VermieterInnen ein Problem. Denn sie müssen 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 die Vermieterin oder den Vermieter.

Die Wohnung selbst verändern?

Rote Wände im Wohnzimmer und dazu noch die Küche in eine tolle Bar verwandeln? Aufgepasst: Originelle Ideen

dieser Art können schnell ins Auge und ins Geld gehen! Für bauliche Veränderungen ist die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder 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 der Vermieterin oder 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 nur 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 Washtag 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 BewohnerInnen oder VermieterInnen 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 Hausordnung einziehen willst. Ansonsten bist du vielleicht schon bald wieder auf Wohnungssuche!

Ärger mit den NachbarInnen

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

Und denk daran...

Mieterinnen und Mieter haben Rechte. Nimm diese wahr. Tritt gegenüber deiner Vermieterin oder 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

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz

www.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch