

Wohnung mieten

Wer eine Wohnung vermietet (Eigentümer) oder mietet (Mieter), hat Rechte und Pflichten. Beispielsweise darf der Wohnungseigentümer oder die Liegenschaftsverwaltung die Wohnung in der Regel nicht von einem Tag auf den anderen kündigen. Aber auch Mieterinnen und Mieter müssen sich an die Mietregeln halten.

Mietvertrag

In der Regel unterzeichnen der Vermieter (Eigentümer oder Liegenschaftsverwaltung) und der Mieter einen schriftlichen Mietvertrag. Sie schliessen einen Mietvertrag ab. Man kann einen Mietvertrag auch mündlich abschliessen, aber das ist nicht zu empfehlen. Auf jeden Fall gelten für Mietverträge die gesetzlichen Rechte und Pflichten, die im Obligationenrecht festgehalten sind.

Miete und Mietkaution

Die Miete setzt sich im Normalfall aus dem Nettomietzins und den Nebenkosten (Heizung, Warmwasser etc.) zusammen. Die Nebenkosten müssen im Mietvertrag klar erwähnt sein. Die Miete muss in der Regel Ende Monat für den nächsten Monat im Voraus bezahlt werden.

Oft verlangt der Vermieter zusätzlich zur Miete ein Mietzinsdepot (auch Mietkaution genannt). Es muss bei Mietantritt einmal bezahlt werden.

In der Regel entspricht das Mietzinsdepot 3 Monatsmieten.

Sie mieten zum Beispiel eine Wohnung für Fr. 1000.-. Mit Ihrer ersten Miete müssen Sie zusätzlich ein Mietzinsdepot von Fr. 3000.- bezahlen.

Wozu dient das Mietzinsdepot?

Wenn Sie aus die Wohnung verlassen und etwas beschädigt haben, wird das Mietzinsdepot zur Bezahlung der Reparaturen verwendet.

Wenn alles in Ordnung ist, erhalten Sie das Geld zurück.

Höhere Miete.

Der Vermieter darf nur in begründeten Fällen eine höhere Miete verlangen.

Erhöht er die Miete, so muss er die Erhöhung frühzeitig, mindestens aber 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist, schriftlich auf einem amtlichen Formular ankündigen.

Empfindet der Mieter die Erhöhung als ungerechtfertigt, kann er sich wehren und Einsprache erheben. Er muss die Einsprache innert 30 Tagen schriftlich bei der commission de conciliation (Schlichtungskommission) erheben des Bezirks.

Einzug in die neue Wohnung / Wohnungsabnahmeprotokoll

Beim Einzug in eine neue Wohnung ist es wichtig, eine Mängelliste zu erstellen. Dabei besichtigen Vermieter und Mieter gemeinsam die Wohnung. Sie listen die in der Wohnung gefundenen Schäden auf: was beschädigt ist, was nicht funktioniert. Beim Auszug aus der Wohnung zeigt diese Liste, dass er für diese Schäden nicht verantwortlich ist. So muss er die Schäden nicht bezahlen. Diese Liste ist wichtig. Bewahren Sie sie auf und machen Sie Fotos der Schäden. Hat der Mieter Haustiere, muss er dies im Voraus melden. Der Eigentümer kann zustimmen oder ablehnen. Wenn Sie umziehen, haben Sie 2 Wochen Zeit, um Ihre neue Wohnadresse der Gemeindeverwaltung zu melden.

Schäden in der Wohnung

Während der Mietdauer sind einfache Reparaturen (z.B. neuer Duschschauch oder Seifenbehälter) vom Mieter zu bezahlen. Bei grösseren Schäden (z.B. Geschirrspüler, Backofen oder Kühlschrank) muss der Vermieter die Reparaturkosten übernehmen. Wenn der Mieter den Schaden verursacht hat, muss er die Reparatur selber bezahlen. Deshalb müssen Sie eine Privathaftpflichtversicherung abschliessen. Gewisse Kosten bezahlt die Versicherung. Viele Vermieter verlangen, dass der Mieter eine solche Versicherung abschliesst. Wenn Sie an der Wohnung etwas verändern möchten (z.B. Wände streichen), müssen Sie Ihren Vermieter kontaktieren. Wenn ein grösserer Mangel in der Wohnung besteht (z.B. nicht funktionierende Heizung oder Waschmaschine in der Waschküche, Lärm aufgrund von Bauarbeiten im Gebäude usw.), kann der Mieter bis zur Beseitigung des Mangels oder bis zum Abschluss der Arbeiten eine Mietzinsreduktion verlangen.

Mieterschutz (ASLOCA)

Die ASLOCA (Association Suisse des Locataires – Mieterinnen- und Mieterverband) setzt sich für die Rechte der Mieterinnen und Mieter ein. Sie ist in der ganzen Schweiz tätig. Ist ein Mieter Mitglied der ASLOCA und hat er Streit mit seinem Vermieter, kann er Hilfe anfordern. Die ASLOCA bietet Rechtsberatung an. Mieterinnen und Mieter können einen Termin vereinbaren, um sich sachgerecht über das Mietrecht beraten zu lassen. Weitere Informationen finden Sie unter den FAQ (häufig gestellte Fragen) auf ihrer Website.

Kündigung

Wenn man einen Vertrag beenden will, muss man ihn kündigen.

Um einen Vertrag zu kündigen, muss man sich an bestimmte Termine halten. Dies gilt sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter.

Im Kanton Jura sind übliche Kündigungstermine der 31. März, der 30. Juni, der 30. September und der 31. Dezember.

Manchmal gibt es im Mietvertrag eine andere Vereinbarung. Sehr oft stehen die Termine im Vertrag.

Kündigungsfrist: Man muss den Wegzug mindestens 3 Monate vor dem Kündigungstermin melden.

Wenn der Vermieter den Vertrag kündigt (wenn er den Wegzug des Mieters verlangt), muss er ein amtliches Dokument verwenden. Das ist obligatorisch.

Der Mieter kann sich dagegen wehren. Er kann innert 30 Tagen bei einer Schlichtungskommission Einsprache erheben.

Wenn Sie vorzeitig ausziehen möchten, können Sie dem Vermieter oder der Liegenschaftsverwaltung einen Nachmieter vorschlagen. Kann der Nachmieter die Miete bezahlen und will er dieser Wohnung zu den gleichen Konditionen übermimmt, können Sie vorzeitig ausziehen.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.bonjour-jura.ch/de/wohnen/wohnung-mieten