



Wohnung mieten

Wer eine Wohnung mietet, hat verschiedene gesetzliche Rechten und Pflichten. So dürfen beispielsweise die Vermieter die Wohnung nicht von heute auf morgen kündigen. Aber auch die Mieterinnen und Mieter müssen sich an Regeln halten.

Mietvertrag

In der Regel schliessen Vermieter mit ihren Mieterinnen und Mietern einen schriftlichen Mietvertrag ab. Es ist aber auch möglich, einen Mietvertrag mündlich zu vereinbaren. Das wird jedoch nicht empfohlen. Auf jeden Fall gelten für Mietverträge im Minimum die gesetzlichen Rechten und Pflichten, die im Obligationenrecht festgehalten sind.

Miete

Die Miete setzt sich im Normalfall aus dem Nettomietzins sowie Nebenkosten (Heizung, warmes Wasser etc.) zusammen. Es dürfen nur die Nebenkosten verlangt werden, die im Mietvertrag aufgezählt sind. Die Miete muss in der Regel monatlich im Voraus bezahlt werden. Der Vermieter darf den Mietzins nur in begründeten Fällen erhöhen. Er muss die Erhöhung rechtzeitig auf einem offiziellen Formular ankündigen. Empfindet man die Erhöhung als ungerechtfertigt, kann man sich innerhalb von 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde des Bezirks wenden. Der Vermieter kann zusätzlich zur Miete eine Kautions von maximal 3 Monatsmieten verlangen. Diese erhält man beim Auszug zurück.

Einzug in die Wohnung

Beim Einzug in eine neue Wohnung sollte unbedingt zusammen mit dem Mietvertrag eine Mängelliste erstellt (Wohnungsabnahmeprotokoll) werden. Darin halten Vermieter und Mieter gemeinsam die bestehenden Schäden an der Wohnung fest. Damit ist sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter nicht für Schäden der vorherigen Mieter zahlen müssen. Wer Haustiere hat, sollte sich vorher erkundigen, ob er sie in der Wohnung halten darf. Achtung: Nach dem Einzug muss man sich innerhalb von 2 Wochen bei der neuen Wohngemeinde anmelden.



Schäden in der Wohnung

Kleinere Schäden an der Wohnung müssen Mieterinnen und Mieter selber bezahlen (z.B. neuer Duschschauch oder Seifenschale). Bei grösseren Schäden übernimmt der Vermieter die Kosten. Wenn die Mieterinnen und Mieter den Schaden verursacht haben, müssen sie diesen allenfalls selber bezahlen. Für diese Fälle braucht man eine persönliche Haftpflichtversicherung. Wenn etwas kaputt geht oder man die Wohnung verändern möchte (z.B. Wände streichen), sollte man den Vermieter kontaktieren. Wenn ein grösserer Mangel an der Wohnung besteht (beispielsweise defekte Heizung oder Waschmaschine, Lärm durch Bauarbeiten etc.), hat man das Recht auf eine Reduktion der Miete bis der Mangel behoben ist.

Kündigung

Die Mieter und Vermieter können eine Wohnung nur auf bestimmte Daten im Jahr kündigen. Ausserdem muss die Kündigung rechtzeitig und schriftlich erfolgen. Meistens sind die Kündigungsstermine und -fristen im Mietvertrag festgelegt. Bei Wohnungen beträgt die minimale Kündigungsfrist 3 Monate. Wenn der Vermieter die Wohnung kündigt, muss er zwingend ein amtliches Formular verwenden. Als Mieterin oder Mieter hat man dann 30 Tage Zeit, sich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren. Dort erhält man auch eine kostenlose Rechtsberatung. Will eine Mieterin oder ein Mieter ausserhalb der geltenden Fristen und Termine kündigen (ausserterminliche Kündigung), ist das unter bestimmten Umständen möglich. In der Regel muss man selber eine Nachmieterin oder einen Nachmieter suchen. Diese Person muss bestimmte Bedingungen erfüllen. Es ist empfehlenswert, dass man sich in diesem Fall nach dem genauen Vorgehen und den geltenden Regeln erkundigt.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-bern.ch/de/wohnen/wohnung-mieten