

FAQ – Wohnen und Mietrecht

Der Inhalt der Videos und FAQs wird uns von Léa Pacozzi, ehemaliges Vorstandsmitglied des VSS, und Christian Dandrès, Jurist bei der ASLOCA Genf, Vorstandsmitglied des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz (MV) und Nationalrat, vorgestellt.

Der MV ist der wichtigste Mieter*innenschutzverband, der mehrere zehntausend Personen umfasst und in den meisten Kantonen existiert. Er vertritt sowohl die politischen Interessen der Mieter*innen als auch ihre rechtlichen Interessen und bietet Sprechstunden an, die sowohl Mitgliedern als auch Nichtmitgliedern offenstehen, um beraten und bei Bedarf vor Gericht verteidigt werden zu können.

Das Ziel dieser Videos und FAQs ist es, Studierenden, die in die Schweiz ziehen möchten oder bereits in der Schweiz sind und eine Wohnung mieten möchten, grundlegende Informationen über die Risiken des Mietrechts sowie ihrer Rechte zu geben und ihnen zu zeigen, wie sie diese geltend machen können. Es handelt sich also nicht um allumfassende Videos, es gibt noch mehr Informationen oder Ratschläge von Rechtsberatungsstellen einzuholen. Aber diese Videos ermöglichen es, einige Grundlagen zu vermitteln, damit es bei euch Klick macht und ihr nicht von Vermieter*innen über den Tisch gezogen werdet, wenn ihr Verträge unterschreibt oder aus einer Wohnung auszieht.

Im Zweifelsfall solltet ihr euch an eine Rechtsberatungsstelle des Mieterinnen- und Mieterverbands oder eure Studierendenvereinigung wenden.

In diesen Videos werden wir die verschiedenen Phasen des Mietrechts durchlaufen, von der Wohnungssuche bis zum Auszug aus der Wohnung.

Video 1 – Vor Abschluss des Mietvertrags

Wir beginnen mit unserem ersten Video in dieser Reihe, also kurz bevor wir den Mietvertrag abgeschlossen haben.

Worauf sollte man bei der Wohnungssuche achten?

Es gibt von Anfang an ziemlich viele Risiken. Zunächst einmal muss man sich vor falschen Anzeigen oder Wohnungsjäger*innen in Acht nehmen. Es gibt nämlich Personen, die die Krisensituation des gesättigten Wohnungsmarktes ausnutzen und sich an Menschen heranmachen, die schlecht integriert sind oder Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden, um aus Dienstleistungen zu Geld zu machen, die manchmal nichts wert oder viel zu teuer sind. Seid also vorsichtig und zahlt vor allem nichts, bis ihr die Schlüssel habt. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Mietende mit Anzeigen geködert wurden, in denen sie aufgefordert wurden, mehrere Monatsmieten im Voraus zu zahlen, und dass sie diese Vorauszahlungen leisteten, dann aber nie die Schlüssel erhielten, angebliche Vermieter*innen sich in Luft auflösten und das Geld verloren oder schwer wiederzubekommen war.

Es gibt trotzdem einige Ausnahmen, insbesondere die Kautions. Vermieter*innen verlangen die Kautions oft vor der Schlüsselübergabe, um sicherzustellen, dass sie im Falle einer Nichtzahlung der Miete oder bei verursachten Schäden einen Vorbehalt erhalten können. Hier ist Vorsicht geboten, denn das Gesetz schreibt vor, dass die Zahlung nicht auf das Konto der Vermieter*innen, sondern auf ein Sperrkonto im Namen der Mietenden erfolgen muss. Dieses Konto wird am Ende des Mietverhältnisses wieder freigegeben, wenn es keine Probleme gegeben hat oder ein Gerichtsbeschluss vorliegt.

Ihr solltet auch darauf achten, dass ihr eine Haftpflichtversicherung abschliesst oder eine Versicherung habt, die für Schäden aufkommen kann. Das ist ziemlich wichtig, an das denkt man oft nicht. Es sind günstige Versicherungen, die aber das Leben von Mietenden retten können, denn wenn es in einer Wohnung zu grösseren Schäden kommt, kann sich der Schaden auf Tausende oder Zehntausende von Franken belaufen, so dass es ohne Haftpflichtversicherung sehr, sehr teuer werden kann. Es lohnt sich also, eine solche Versicherung abzuschliessen, und wenn Vermieter*innen dies im Vorfeld des Vertrags verlangen, sollte man nicht abgeneigt sein, dies zu tun.

*Welche Informationen kann die Verwaltung oder Vermieter*in beim ersten Treffen mit der Verwaltung von mir als zukünftige Mieterin verlangen?*

Natürlich hast du als Mieter*in ein Recht auf den Schutz deiner Persönlichkeit und deiner Daten. Vermieter*innen können Informationen verlangen, um die Kreditwürdigkeit beurteilen zu können, wie z.B. Lohnabrechnungen oder Bescheinigungen, dass man nicht verfolgt wird, oder auch einen Personalausweis oder eine Aufenthaltsgenehmigung. Aber es darf keine persönliche Information verlangt werden, wie z.B. ob die Person in einer Partnerschaft lebt oder nicht, Tiere hat oder andere Aspekte, die zum persönlichen Leben der Mietenden gehören. Diese Informationen können manchmal, aber nur in Ausnahmefällen, verlangt werden, aber ansonsten handelt es sich um Informationen, die Vermieter*innen nicht erhalten müssen und die zur Intimsphäre der Mietenden gehören. Wenn Mietende mit diesen Fragen konfrontiert werden, können sie meiner Meinung nach die Informationen nicht preisgeben. Und wenn man es tut, muss man sich nicht daranhalten. Man kann von einer Person nicht verlangen, dass sie auf ihr Gefühls-, Sexual- oder Liebesleben verzichtet, weil Vermieter*innen diese Informationen angeblich verlangt haben und sie zu Beginn des Vertrags nicht mitgeteilt wurden.

Video 2 – Die Unterzeichnung des Mietvertrags

Welche Form hat der Mietvertrag? Muss ich überhaupt etwas unterschreiben?

Das Gesetz schreibt nicht vor, dass man etwas unterschreiben muss, aber Mietende haben ein Interesse daran, dies zu tun. In diesem Dokument, das sehr einfach und inoffiziell sein kann, sollten zumindest einige Aspekte erwähnt werden: eine Beschreibung dessen, was man mietet, und welche Zugänge zu Gemeinschaftsbereichen wie Wohnzimmer, Küche, Waschküche oder WLAN man hat.

Es ist auch sehr wichtig, die Mietquittungen aufzubewahren. Häufig mieten Studierende Zimmer bei Privatpersonen und bezahlen von Hand zu Hand, daher ist es sehr wichtig, diese Quittungen aufzubewahren, um die Existenz des Mietvertrags zu beweisen, wenn es keinen schriftlichen Vertrag gibt. Die Quittung dient auch dazu, sich zu verteidigen, wenn Vermieter*innen der Meinung sind, dass Dinge nicht bezahlt wurden oder dass die Miete zu spät bezahlt wurde.

Welche Dokumente werden mir bei der Vertragsunterzeichnung zur Verfügung gestellt?

Es gibt nur eine Ausnahme von diesen ungeschriebenen Verträgen, und das ist die Festsetzung der Miete. Zu Beginn des Vertrags müssen Vermieter*innen in mehreren Kantonen, in denen nur wenig Wohnraum zur Verfügung steht, ein «offizielles Formular» aushändigen, das eine Mitteilung über die ursprüngliche Mietpreisfestsetzung darstellt. Dieses Dokument enthält den von früheren Mietenden gezahlten Betrag, die neue Miete und die Begründung für eine eventuelle Erhöhung. Sobald Mietende dieses Dokument erhalten haben, können sie die Miete anfechten. Dafür hast du 30 Tage Zeit, entweder ab der Schlüsselübergabe oder ab der Übergabe des Dokuments. Wenn Mietende das Dokument nie erhalten haben, gibt es zwar einen Vertrag, aber die Miete wurde nie festgelegt, sodass Mietende die «rückwirkende Festlegung» ab Vertragsbeginn verlangen können. Wenn Zimmer an Studierende vermietet werden, wird dieses Dokument selten ausgehändigt, aber wenn man das im Hinterkopf hat, kann man die Miete rückwirkend bis zu fünf Jahre nach Vertragsende anfechten.

Worauf sollte ich bei der Unterzeichnung des Mietvertrags noch achten?

Ein sehr wichtiger Punkt ist die Laufzeit des Vertrags. Viele Vermieter*innen schliessen heutzutage nicht verlängerbare Verträge ab, und es ist für Mietende von grundlegender Bedeutung, zu verstehen, ob der Vertrag am Ende verlängert wird oder nicht. Nämlich ob der Vertrag gekündigt werden muss oder nicht, denn wenn es sich um einen befristeten Vertrag handelt, endet der Vertrag, ohne dass Mietende kündigen müssen. Es ist wichtig zu wissen, ob der Mietvertrag fortgesetzt wird und somit die Miete während dieser Zeit fällig wird. Es ist auch wichtig, denn wenn Mietende einen nicht verlängerbaren Mietvertrag verlängern wollen, können sie dies tun, allerdings 60 Tage vor Vertragsende. Wenn im Vertrag nichts steht, muss man davon ausgehen, dass es sich um einen erneuerbaren und unbefristeten Vertrag handelt.

Video 3 – Ich ziehe ein

Der Mietvertrag ist jetzt unterschrieben und ich ziehe heute ein. Wie läuft die Wohnungsübergabe ab und wozu dient sie?

Vermieter*innen führen in der Regel bei der Schlüsselübergabe eine Bestandsaufnahme durch. Dies ist ein sehr wichtiger Moment für Mietende, da beim Auszug die Wohnung auf dieser Grundlage beurteilt wird. Es wird dann ein Vergleich zwischen dem Abnahmeprotokoll und dem Übergabeprotokoll angestellt. Es ist also wichtig, dass ihr bei der Wohnungsübergabe genau hinschaut, ob es Mängel gibt, und diese aufschreiben lasst.

Wenn Vermieter*innen keine Fotos machen wollen, sollte man sie bitten, dies im schriftlichen Wohnungsabnahmeprotokoll zu vermerken. Und es ist vor allem entscheidend, dieses Dokument zu unterschreiben, auch wenn man mit dem Inhalt nicht einverstanden ist. Man sollte auch generell darauf achten, wie die Wohnung beschrieben wird, ob sie als ordentlich, heruntergekommen oder anders beschrieben wird. Man sollte nicht zögern, Bemerkungen zu machen und sie schriftlich auf dem Dokument festzuhalten, das ausgehändigt wird. Wenn es sich um ein Dokument handelt, das in elektronischem Format erstellt wurde, solltet ihr sofort nach Erhalt des Dokuments eine E-Mail an die Hausverwaltung schreiben, in dem ihr mitteilt, dass ihr die Bestandsaufnahme unterschrieben habt, aber mit diesem oder jenem Punkt nicht einverstanden seid, und Fotos zur Unterstützung übermittelt. Dadurch wird der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Einzugs der Mietenden festgehalten.

Video 4 – Die Miete

Jetzt, da ich eingezogen bin, werden wir uns auf zwei wichtige Themen konzentrieren: Miete und Mietgemeinschaften.

Wir beginnen also mit dem Thema der Miete.

Wie beurteile ich, ob meine Miete zu hoch ist, wenn ich den Mietvertrag unterschreibe?

Das Gesetz verbietet es Vermieter*innen, eine zu hohe, d. h. «missbräuchliche» Miete festzusetzen. Um zu beurteilen, ob die Miete missbräuchlich ist oder nicht, kann man den Index der Mietpreise betrachten, die Vormietende bezahlt haben. Eine grosse Abweichung zwischen diesen beiden Beträgen reicht jedoch nicht aus, um die Miete anzufechten. Die Miete richtet sich nach dem Ertrag der Vermieter*innen, also dem Verhältnis zwischen ihrer Investition und dem, was sie dafür bekommen. Im Fall eines Zimmers, das in einer Wohnung vermietet wird, müsst ihr euch auch die allgemeine Miete ansehen, da eure Miete anteilig an dieser festgelegt werden muss, also nach der Anzahl der Zimmer, die Mietenden zur Verfügung gestellt werden. Man muss auch hinzufügen, dass Vermieter*innen, wenn das Zimmer möbliert vermietet wird, die Miete etwas erhöhen können, um die Abnutzung der Einrichtung zu berücksichtigen. In der Regel sind das aber nicht mehr als 10% zusätzlich, weil Hauptmieter*in, oder Vermieter*in, nicht auf Kosten seiner Untermietenden, also der Studierenden, Geld verdienen dürfen.

Wenn ich meine Miete für missbräuchlich halte, was kann ich dann tun?

Mietende haben 30 Tage Zeit, um den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde, also der Mietberatungskommission, anzufechten. Die Anfechtung kann erfolgen, sobald Mietende das Dokument zur Festlegung des Mietzinses kennen, das zu Beginn des Mietvertrags ausgehändigt wird. Eine Anfechtung ist ein Gerichtsverfahren, bei dem einige Vorschriften eingehalten werden müssen, daher ist es sinnvoll, sich von Jurist*innen beraten zu lassen oder eine Rechtsberatungsstelle aufzusuchen. Das ist auch wichtig, um zu wissen, wie man vorgeht und keine Fehler macht, denn dann könnte das Verfahren ungültig sein und Mietende hätten diese Schritte umsonst unternommen.

*Kann die Miete während des Mietvertrags variieren? Können Vermieter*innen meine Miete während des Mietverhältnisses erhöhen?*

Ja, das ist möglich, aber es gibt immer einige Vorschriften, die eingehalten werden müssen. So müssen Vermieter*innen eine «Mitteilung über die Erhöhung des Mietzinses und die Änderung des Mietvertrags» übermitteln, das ist ein offizielles Formular, auf dem der alte und der neue Mietzins, die Begründung für die Erhöhung und manchmal auch die Berechnungsregel angegeben sind. Wenn Mietende dieses Dokument erhalten, haben sie 30 Tage Zeit, um es bei der Schlichtungsbehörde anzufechten.

*Kann ich als Mieter*in eine Mietminderung verlangen?*

Ja, es handelt sich um einen symmetrischen Mechanismus. Wenn sich also die Parameter geändert haben, wie der Referenzzinssatz oder die Lebenshaltungskosten, können Mietende eine Senkung der Miete verlangen. Aber leider steigen die Zinsen heute eher wieder an, ebenso wie der Verbrauchspreisindex aufgrund der Inflation, so dass es eher Vermieter*innen sind, die die Miete erhöhen können, und Mietende, die sich dagegen wehren können, je nach Kontext und den Parametern, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung galten.

In diesem Video wurden verschiedene Arten der Anfechtung besprochen. An wen kann ich mich wenden, um mir bei diesen Schritten zu helfen?

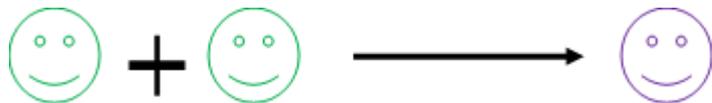
In jedem Fall ist es wichtig, dass ihr euch an eine Rechtsberatungsstelle des MVs, an Jurist*innen oder Anwält*innen wendet, denn die Vorschriften sind strikt und wenn ihr sie nicht einhaltet, riskiert ihr, eure Rechte zu verlieren und dann nicht mehr handeln könnt. Die 30-Tage-Frist ist eine Verwirkungsfrist, d.h. wenn man sie verstreichen lässt und danach ein Fehler passiert und man das Verfahren wieder aufnehmen will, ist die Frist abgelaufen und man kann nicht mehr handeln.

Es ist auch möglich, über eure Studierendenvereinigungen Rechtsberatung zu finden, wendet euch also auch an sie.

Video 5 – Wohngemeinschaften und Untermiete

Wir kommen nun zum Kapitel über Wohngemeinschaften und Untermiete. Kannst du mir zunächst die Begriffe «Wohngemeinschaft» und «Untermiete» erklären? Worauf beziehen sie sich rechtlich gesehen?

Rechtlich gesehen spricht man von einer Wohngemeinschaft, wenn es mehrere Personen gibt, die gemeinsam einen Mietvertrag unterschreiben. In diesem Fall haben alle Mitbewohnenden dieselben Rechte und Pflichten gegenüber Vermieter*in. Also müssen sie auch, insbesondere bei der Anfechtung der Miete, gemeinsam handeln, um ihre Rechte geltend zu machen. Ebenso sind alle Mieter*innen haftbar, wenn es z.B. um die Bezahlung eventueller Reparaturen oder um Mietrückstände geht. Und das Besondere ist, dass alle Mitbewohnenden einzeln für das Ganze haften. Es ist wichtig, sich das vor Augen zu halten, wenn man einen Mietvertrag mitunterzeichnet, da man sich manchmal für wichtige Dinge verpflichtet.



Wohngemeinschaft: zwei gleichberechtigte Mietende gegenüber Vermieter*in

Die Untervermietung ist etwas anderes, da hier eine Person, die den Mietvertrag innehat, einen neuen Mietvertrag abschliesst, diesmal als Vermieter*in, um eine Untervermietung vorzunehmen. Sie vermietet also die gesamte Wohnung oder einen Teil davon gegen eine Miete unter. Die Besonderheit hierbei ist, dass Hauptmieter*innen gegenüber Untermietenden zu Untervermietenden werden und diese ihre Rechte bei jenen und nicht beim Eigentümer der Wohnung (Hauptvermieter*in) geltend machen müssen.



Untermiete: Untermieter*in macht Rechte gegenüber Untervermieter*in (Hauptmieter*in) geltend, die seinerseits Rechte gegenüber Vermieter*in geltend machen.

Wenn ich meine Wohnung oder einen Teil davon untervermiete, was sind dann meine Pflichten?

Hauptmieter*in ist gegenüber Vermieter*in für eventuelle Schäden oder die Nichtzahlung der Miete verantwortlich. Daher ist es wichtig, bei der Übergabe der Schlüssel an Untermietende eine Bestandsaufnahme zu machen, um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren und zu beurteilen, wer für Schäden haftet. Es sollte auch daran erinnert werden, dass Hauptmieter*in bei der Untervermietung eines Zimmers ein offizielles Formular zur Festlegung der Anfangsmiete vorlegen muss und dass Untermietende, wenn dies nicht getan und das Zimmer zu teuer vermietet wird, die seit Vertragsbeginn zu viel gezahlte Miete zurückfordern können. Also auch bei einem Zimmer ist es wichtig, im Hinterkopf zu haben, dass dieses Dokument ausgehändigt werden muss.

Video 6 – Freiwillige Kündigung des Mietvertrags

Ich möchte aus meiner Wohnung ausziehen, wie ist das Verfahren?

Es gibt zwei Arten von Situationen: Erstens, Mietende wollen die Wohnung zum Ende der Vertragslaufzeit verlassen. Sie müssen dann unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen, die drei Monate vor dem Datum der Vertragsverlängerung, dem sogenannten Ablaufdatum, liegt. Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass die Kündigung per Einschreiben erfolgen muss, um sicherzustellen, dass Vermieter*innen sie erhalten. Dies ist ein wichtiges Beweismittel, wenn es zu einer Anfechtung kommt, denn wenn man das Fälligkeitsdatum verpasst, läuft der Mietvertrag für eine weitere Frist weiter.

Der andere Fall ist, dass Mietende vor Ablauf des Vertrags ausziehen wollen: Ich habe mein Studium früher beendet, habe die Möglichkeit, ins Ausland zu gehen, und ich kann es mir nicht leisten, zwei Mieten zu zahlen, also ist es möglich, die Wohnung zu verlassen. Das kann man zum 15. oder zum Ende eines Monats tun, aber dann muss man Ersatzmietende finden, die kreditwürdig und bereit sind, den Vertrag zu denselben Bedingungen und die Wohnung in dem Zustand zu übernehmen, in dem sie sich befindet. Häufig kommt es vor, dass die Hausverwaltung Mietinteressent*innen empfängt und dann eine Mieterhöhung ankündigt. In diesem Fall können Mietinteressent*innen die Bewerbung zurückziehen und ursprüngliche Mietende sind von ihren Verpflichtungen entbunden. Natürlich müssen diese Dinge nachgewiesen werden können. Es ist wichtig, die Kontaktdaten der Bewerbenden, die Bewerbungsunterlagen und eine Kopie der Unterlagen, die der Hausverwaltung übergeben wurden, aufzubewahren. So kann nachgewiesen werden, dass die Bewerbenden tatsächlich damit einverstanden waren, den Mietvertrag zum ursprünglichen Mietpreis und in unveränderter Form zu übernehmen, und dass es tatsächlich Vermieter*innen waren, die die Mieterhöhung vorgeschlagen haben.

Ist es in diesem zweiten Fall sinnvoll, mehrere Bewerbungen einzureichen?

Ja, das ist wichtig, denn da die Bewertung der Bewerbung etwas Zeit in Anspruch nimmt – die Vermieter*innen haben 30 Tage Zeit, um die Bewerbung zu prüfen –, besteht das Risiko, dass die Bewerbung abgelehnt wird und man den Prozess erneut durchlaufen muss, was mehrere Monate dauert, in denen man die Miete weiter zahlen muss. Es ist also gut, mehrere Bewerbungen zu haben und die Kontaktdaten dieser Personen gut aufzubewahren.

Wenn ich als Hauptmieterin aus meiner Wohnung ausziehen möchte und Untermietende einen Teil der Wohnung bewohnen, kann ich dann meinen Mietvertrag auf sie übertragen?

Nein, wenn man Untermietende hat, kann man sie den Vermieter*innen zur Übernahme des Mietvertrags vorschlagen, aber diese sind nicht verpflichtet, den Vorschlag anzunehmen. Hauptmieter*innen sind verpflichtet, die Wohnung leer zurückzugeben. Sie können also nicht einfach das Interesse verlieren und ausziehen und seine Untermietende als Kandidierende für die Übernahme des Mietvertrags vorschlagen, denn wenn diese Bewerbung abgelehnt wird, muss die Person auf Kosten der Hauptmieter*in oder der Untermieter*in evakuiert werden. Ihr solltet versuchen, diesen Ärger zu vermeiden, indem ihr mit den Untermietenden sprecht und ihnen klarmacht, dass sie den Mietvertrag möglicherweise nicht übernehmen können.

Video 7 – Erzwungene Beendigung des Mietverhältnisses

Ich möchte in meiner Wohnung bleiben, aber mein Vertrag wird gekündigt, was kann ich tun

Vermieter*innen können einen Vertrag nicht kündigen, ohne ein offizielles Formular oder eine Mitteilung über die Kündigung des Mietvertrags zu verwenden. Dieses Dokument können Mieter*innen vor der Schlichtungsbehörde anfechten. Achtung: Es gibt keine Möglichkeit für Vermieter*innen, einen Mietenden gewaltsam zu vertreiben. Das ist strengstens verboten. Man kann niemanden evakuieren, wenn der Mietvertrag nicht gekündigt wurde und vor allem, wenn kein Räumungsurteil gegen Mietende vorliegt. Es ist auch wichtig, sich im Falle eines Urteils zu vergewissern, an wen es gerichtet ist, z.B. gegen Mietende oder gegen Untermietende. Wenn die Vermieter*innen nicht das offizielle Formular verwenden, ist die Kündigung ungültig und wertlos. In diesem Fall müssen Mieter*innen sehr schnell handeln, um wieder in die Wohnung aufgenommen zu werden. Achtung, mit sehr schnell sind einige Stunden gemeint, es lohnt sich also, zu einer Rechtsberatungsstelle zu rennen, um bei Richter*innen oder bei der Polizei die Wiedereinstellung zu erwirken. Wenn man zu lange wartet, gibt es keine Möglichkeit mehr, in die Wohnung zurückzukehren, und man muss ein Gerichtsverfahren einleiten, das viel zu lange dauern kann.

Wenn ich im Falle eines befristeten Vertrags in meiner Wohnung bleiben möchte, gilt dann dasselbe Verfahren?

Dann ist es das gleiche Verfahren wie bei der Zwangsräumung. In diesem Fall müssen Vermieter*innen die Kündigung jedoch nicht mit einem offiziellen Formular bekannt geben. Mietende können sich also nicht gegen die Kündigung wehren, sondern nur eine Verlängerung des Vertrags beantragen. Dazu müssen sie eine Vorschrift einhalten, indem sie die Verlängerung mindestens 60 Tage vor Vertragsende beantragen. Vermieter*innen müssen den Antrag innerhalb dieser Frist erhalten, und wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann leider nichts mehr getan werden. Wenn Mietende bei Ablauf des Vertrags nicht ausgezogen sind, befindet er sich in einer unrechtmässigen Besetzung und es kann zu einem Räumungsverfahren kommen. Dieses Verfahren dauert aber etwas länger und die Wohnung wird nicht innerhalb von 24 Stunden geräumt, aber da die Kündigung rechtskräftig ist, müssen Mietende irgendwann ausziehen.

Wird diese Verlängerung nur für einen begrenzten Zeitraum gelten oder handelt es sich um einen neuen Mietvertrag?

Die Verlängerung soll den Mietenden die Möglichkeit geben, eine neue Unterkunft zu finden, um die Härte der Kündigung oder Nichtverlängerung des Mietvertrags zu mildern. Mietende müssen also zeigen, dass sie sich bemühen, eine neue Unterkunft zu finden. Es ist wichtig, für das Verfahren Aufzeichnungen über diese Suche zu führen, z.B. Internetverläufe oder Nachweise über die Einschreibung bei Stiftungen für studentisches Wohnen oder bei öffentlichen oder privaten Vermietenden. In jedem Fall sollte man aber nachweisen können, dass man sich um eine Lösung bemüht hat.

Video 8 – Ich ziehe aus

Mein Vertrag wurde gekündigt. Welches Verfahren muss ich noch durchlaufen, um die Räumlichkeiten zu verlassen?

Ganz einfach: Die Wohnung muss in einem guten Zustand und sauber übergeben werden. Es ist auch sehr wichtig, Vermieter*innen um ein Übergabeprotokoll zu bitten und einen Termin für die Schlüsselrückgabe zu vereinbaren.

Die Wohnungsabnahme sollte sorgfältig durchgeführt werden und wenn es Unstimmigkeiten mit Vermieter*in oder der Hausverwaltung gibt, sollte man dies notieren lassen. Wenn es nicht möglich ist, dies zu notieren, sollte man Fotos machen oder von Zeugen begleitet werden. Aber auch wenn man nicht einverstanden ist, lohnt es sich, mit Vorbehalten zu unterschreiben, denn wenn man nicht unterschreibt und dann die Wohnungsschlüssel zurückgibt, wird es sehr schwer sein, zu beweisen, dass die Schäden, für die Vermieter*innen euch bezahlen lassen möchten, zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe noch nicht vorhanden waren. Das Übergabeprotokoll ist also sehr wichtig und wird mit dem Abnahmeprotokoll bei Mietbeginn verglichen, um zu sehen, ob es neue Schäden gibt, die vor dem Mietvertrag nicht vorhanden waren.

Wenn Vermieter*innen sich weigern, eine Bestandsaufnahme zu machen oder einen Termin für die Schlüsselübergabe festzulegen, müssen Mietende die Bestandsaufnahme selbst durchführen und dabei Fotos von den Dingen, die Probleme bereiten könnten, sowie Zeugen hinzuziehen. Ausserdem müssen die Schlüssel per Einschreiben zurückgegeben werden. Pragmatisch kann man die Schlüssel an ein Blatt Papier kleben, ein Foto davon machen, auf dem die Schlüsselnummer gut zu sehen ist, und dieses Schreiben mit Rückschein an den Vermieter weiterleiten, um sicher zu gehen, dass die Post nicht verloren geht. Wenn das geschehen ist, hat man die Gewissheit, dass die Miete tatsächlich ausbleibt, denn solange Mietende die Schlüssel behalten, müssen sie die Miete zahlen.

Wenn Vermieter*innen dann Miete oder Schadenersatz für Schäden verlangen, sind diese Beträge nicht unbedingt fällig und es lohnt sich, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, um die Situation im Detail zu betrachten.

Mein Vertrag wurde gekündigt und ich habe die Schlüssel abgegeben, die Wohnung ist leer. Wie kann ich meine Kautionsfreigabe?

Das ist oft ein Problem, weil Vermieter*innen am Ende des Mietverhältnisses möglicherweise Mietrückstände oder Kosten für den Ausgleich von Schäden oder die Kosten für eine Reinigungsfirma einfordern und die Kautionsfreigabe erst freigeben, wenn diese Kosten bezahlt wurden. Die Kautionsfreigabe muss nach einem Jahr nach der Schlüsselübergabe von der Bank freigegeben werden, wenn Vermieter*innen die Ansprüche nicht gerichtlich oder durch eine Klage geltend gemacht haben. Wenn ihr die Kautionsfreigabe vor dieser Frist zurückhaben wollt, liegt es an euch, die Schlichtungsbehörde anzurufen, um die Freigabe der Mietkaution zu erwirken. Bedenkt dabei, dass Vermieter*innen, selbst wenn ihr für den Schaden verantwortlich seid, nicht verlangen können, dass ihr die Kosten für die Wiederherstellung der Wohnung oder der beschädigten Sache übernehmt, da das Alter der Immobilie berücksichtigt werden muss. Es gibt nämlich Abschreibungen, die von Vermieter*innen vorgesehen und bereits in der Miete enthalten sind. Es gibt Tabellen, die euch eine Vorstellung von diesen Kosten geben, oder ihr könnt euch einfach an eine Rechtsberatung wenden.

Video 9 – Die Fristen

In den verschiedenen Videos wurden mehrere Fristen angesprochen. Kannst du uns erklären, wie diese Fristen funktionieren und wie wichtig sie sind?

Zunächst muss man sich vor Augen halten, dass das Mietrecht sehr formalistisch ist und dass viele Fristen in der Regel 30 Tage betragen und dass die Anfechtung der Anfangsmiete, die Anfechtung einer Kündigung oder einer Mieterhöhung am Tag nach dem Tag beginnen, an dem ich das Einschreiben bei der Post hätte abholen können. Wenn ihr das Einschreiben nicht abholt, geht der Brief an den Absender zurück und die Frist beginnt, auch wenn ihr den Brief nie physisch erhalten habt. Es ist also sehr wichtig, Einschreiben abzuholen. Wenn ihr ins Ausland reist und einige Wochen nicht erreichbar seid, ist es wichtig, dass ihr die Einschreiben am Postschalter zurückhalten lässt und die Briefe innerhalb der Frist abholt oder Verwandte bevollmächtigt, die Dokumente abzuholen. Beachtet, dass ihr für die Vollmachtsverfahren euren Personalausweis mitbringen müsst.

Beachtet auch, dass es im Mietrecht keine Aussetzung der Fristen während der Sommermonate oder der Weihnachtsfeiertage gibt. Dies ist einer der seltenen Fälle im Schweizer Recht, in denen es keine Aussetzung gibt. Tut also wirklich alles Notwendige, wenn ihr ins Ausland geht, d.h. lasst die Post zurückhalten oder informiert Vermieter*innen über eure Abreise, damit ihr an eurer Ferienadresse oder per E-Mail kontaktiert werden könnt.

Dann gibt es bezüglich der Berechnung der Fristen zwei Arten von Situationen. Wenn es sich um eine Mieterhöhung handelt und ich mein Einschreiben innerhalb der 7-Tage-Frist abhole, beginnt die Frist zu dem Zeitpunkt zu laufen, an dem ich das Einschreiben abhole. Im Falle einer Kündigung ist es komplizierter, da es sich um den Tag nach dem Tag handelt, an dem ich die Post hätte abholen können. Wenn ich also meine Post am Montag abholen kann, beginnt die Frist am Dienstag zu laufen, auch wenn ich die Post erst am Donnerstag oder Freitag abhole.

Im Mietrecht muss man sehr auf diese Fristen achten, da es sich um Verfallsfristen handelt, d.h. wenn man sie verpasst, kann man nichts mehr tun und verliert seine Rechte.

Wir möchten euch daran erinnern, dass alle diese Informationen auf einen allgemeinen und konventionellen Rahmen zutreffen. Im Zweifelsfall empfehlen wir euch daher, eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, entweder über den Mieterinnen- und Mieterverband oder über eure Studierendenvereinigung.