

Die erste Wohnung: Tipps für junge Mieter*innen

Kommen junge Menschen ins Erwachsenenalter, wird automatisch die Frage nach der ersten eigenen Wohnung aktuell. Viele junge Mieter*innen 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. [homegate.ch](https://www.homegate.ch) oder [immo.search.ch](https://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. [juwo.ch](https://www.juwo.ch) in Zürich).
- Social Media, [wg-zimmer.ch](https://www.wg-zimmer.ch) und [ronorp.net](https://www.ronorp.net) sind ebenfalls gute Plattformen für die Wohnungssuche. Auf dem Newsletter von Ron Orp ([ronorp.net](https://www.ronorp.net)) finden sich regelmässige 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 Nachmieter*in 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 Mieter*innen 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 jede vorsichtige Vermieterschaft bei minderjährigen Mieter*innen 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 entscheiden sich oft, mit Gleichgesinnten in einer gemeinsamen Wohnung zu leben. Dies ergibt sich oft auch aus der finanziellen Situation. Mehrere Unterschriften auf dem Mietvertrag bieten auch der Vermieterschaft eine grössere Sicherheit. Denn jede unterzeichnende Person haftet damit solidarisch für den Mietzins. Das heisst, die Vermieterschaft 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 Student*innen und anderen jungen Personen 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 Mitmieter*innen auszuschliessen. Andererseits kann ein*e Mitbewohner*in nicht von einem Tag auf den anderen aus einer Wohngemeinschaft ausziehen bzw. sich auf diesem Weg aus den Pflichten des Mietvertrags lösen. Auch wenn jemand die Wohnung bereits verlassen hat, kann die Vermieterschaft bei dieser Person noch den Mietzins und andere Forderungen eintreiben. Wenn sämtliche Mitmieter*innen und die ausziehende Person einverstanden sind, kann man den Mietvertrag auf die verbleibenden Bewohner*innen überschreiben. Wenn dabei nicht alle Beteiligten mitmachen wollen, wird es aber schwierig, aus einem solchen gemeinsamen Mietverhältnis herauszukommen. Theoretisch könnte eine auszugswillige Person 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*e Mitbewohner*in die Wohnung mietet und die anderen Untermieter*innen sind. Ein Untermietverhältnis erfordert die ausdrückliche, am besten schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft. Die darf das Untermietverhältnis jedoch nur aus triftigen Gründen verweigern. Lebensgefährte*innen dürfen auf jeden Fall einziehen. Die Aufnahme von Gästen bedarf keiner Zustimmung der Vermieterschaft, selbst wenn diese für einige Wochen bleiben.

Wenn nur eine Person den Vertrag unterzeichnet, haftet diese ganz allein für den Mietzins und andere Forderungen der Vermieterschaft. Allerdings kann sie dann auch ganz alleine über die Wohnung bestimmen und den Mitmieter*innen 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 sitzt die Vermieterschaft 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

Vormieter*innen massiv aufgeschlagen hat oder wenn die neuen Mieter*innen 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 Vermieter*innen 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 Vermieterschaft kann keine Nachforderungen stellen und hat nichts zurückzuerstatten. Steht «akonto», ist der betreffende Betrag ebenfalls monatlich mit dem Mietzins zu bezahlen. Es handelt sich aber nur um Anzahlungen. Die Vermieterschaft 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

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

Als Mieter*in die Wohnung kündigen

Wer seine Wohnung kündigen will, muss dies per eingeschriebenen Brief an die Vermieterschaft 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 bei der Vermieterschaft eintreffen. Aufgepasst: Dabei gilt nicht das Datum des Poststempels, sondern der Zeitpunkt ab dem der Brief für die Vermieterschaft abholbereit ist.

Die Vermieterschaft muss sich ebenfalls an diese Fristen und Termine halten, wenn sie die Wohnung kündigen oder den Mietzins erhöhen will. Finden sich im Mietvertrag keine Kündigungstermine, gelten die ortsüblichen. Diese finden sich auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands (MV) 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, oft sogar der Normalfall. Dazu muss man der Vermieterschaft aber zumutbare und zahlungsfähige Nachmieter*innen 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, [Vorname Nachname], bevollmächtige [Vorname Nachname Vertrauensperson], 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 die Vermieterschaft die Wohnung kündigt

Vermieter*innen können einer Mieterschaft 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 Vermieterschaft ins Haus geflattert ist. Wir sagen Dir, wie 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 Vermieterschaft 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 der Vermieterschaft beim Auszug. Oft fallen die Protokolle jedoch auch ungenau aus, weil die Vermieterschaft bei der Wohnungsübergabe unter Zeitdruck steht.

Wird gar kein Übernahmeprotokoll erstellt, haben zunächst einmal die Vermieter*innen 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 Vermieterschaft.

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 Vermieterschaft zwingend. Wer die

vorgängigen Abklärungen versäumt, muss spätestens beim Auszug auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Unser Tipp

- Lass Dir allfällige Zustimmungen der Vermieterschaft 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 Bewohner*innen so abgesprochen wurde.

Die Bestimmungen in einer Hausordnung sind allerdings nur gültig, wenn sie einen sachlichen Grund haben und verhältnismässig sind. Dies ist jedoch nicht immer 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 Bewohner*innen oder Vermieter*innen 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 Nachbar*innen

Wenn es Probleme mit den Nachbar*innen gibt, ist guter Rat oft teuer. Es ist selbstverständlich, dass gegenseitige Rücksichtnahme zum guten Einvernehmen untereinander gehört. Trotzdem kann niemand in Ruhe leben, wenn's den bösen Nachbar*innen nicht gefällt. Musik hören in Zimmerlautstärke ist selbstverständlich erlaubt.

Unser Tipp

- Wenn die Hausbewohner*innen sich untereinander nicht einigen können, muss die Vermieterschaft einen Entscheid fällen. Leider fällt dieser meist zu Ungunsten der jüngeren Hausbewohner*innen aus. Es lohnt sich also, mit den Nachbar*innen auf gutem Fuss zu stehen.

Und denk daran...

Mieter*innen haben Rechte. Nimm diese wahr. Tritt gegenüber deiner Vermieterschaft 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 Jurist*innen