

Wohnung mieten

Wer eine Wohnung mietet, hat verschiedene gesetzliche Rechten und Pflichten. So dürfen beispielsweise die Vermieterinnen und 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 Vermietende 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 (z.B. 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 oder die Vermieterin darf den Mietzins nur in begründeten Fällen erhöhen. Er oder sie 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 Kantons wenden.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann zusätzlich zur Miete eine Kautions von maximal 3 Monatsmieten verlangen. Diese erhält man beim Auszug zurück. Als Mieterin oder Mieter kann man in gewissen Fällen beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief eine Reduktion der Miete (Mietzinssenkung) beantragen. Dann etwa, wenn sich die Berechnungsgrundlage wesentlich verändert hat.

Einzug in die Wohnung

Beim Einzug in eine neue Wohnung sollte unbedingt zusammen mit dem Mietvertrag eine Mängelliste (Wohnungsabnahmeprotokoll) erstellt werden. Darin halten Vermietende und Mietende gemeinsam die bestehenden Schäden an der Wohnung fest. Damit ist sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter nicht für Schäden der vorherigen Mietenden zahlen müssen. Wer Haustiere hat, sollte sich vorher erkundigen, ob diese in der Wohnung gehalten werden dürfen. 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 die Vermieterin 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

Mieterinnen und Mieter müssen den unbefristeten Mietvertrag für ihre Wohnung rechtzeitig kündigen. Die Kündigung erfolgt meistens auf ein Monatsende (ausser 31.12.). Meistens sind die Kündigungstermine und -fristen im Mietvertrag festgelegt. In der Regel sind das drei Monate. Die Kündigung muss rechtzeitig bei der Vermieterschaft eintreffen, spätestens einen Tag vor Beginn der Kündigungsfrist. Es empfiehlt sich, das Kündigungsschreiben per Einschreiben zu versenden. Wenn der Vermieter oder die Vermieterin 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.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

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