

Wohnungsmiete

Nebenkosten

Die Nebenkosten werden zusammen mit dem Mietzins bezahlt. Häufig wird mit dem Vermieter eine Akontozahlung vereinbart und Sie erhalten in der Regel jährlich eine Abrechnung über die effektiven Kosten. Dabei werden die Zahlungen, die Sie gemacht haben, berücksichtigt. Je nach Höhe der Abrechnung erhalten Sie Geld zurück oder müssen einen Differenzbetrag nachzahlen. Es ist empfehlenswert, bei einem Neubezug einer Wohnung sicherheitshalber ca. Fr. 25.00 monatlich für eine allfällige Nachzahlung der Nebenkosten im Budget einzuplanen.

Im Budget müssen weitere Kosten berücksichtigt werden, welche das Wohnen mit sich bringt: Strom, Telefon, Internet, Fernsehanschluss, Billag, Abfallgebühren und die Prämien für Hausrats- und Privathaftpflichtversicherung.

Mietkaution

Viele Vermieter verlangen bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietkaution. Diese darf höchstens dreimal so hoch sein wie eine Monatsmiete. Die Kautionszahlung wird zu Beginn auf ein als «Mietzinsdepot» bezeichnetes Konto auf einer vom Vermieter bestimmten Bank einbezahlt. Es handelt sich dabei um ein Sperrkonto. Weder Sie noch der Vermieter haben darauf Zugriff. Erst wenn Sie nach Kündigung und Auszug aus der Wohnung alle Mieten und Nebenkosten sowie allfällige Schäden, bezahlt haben, wird das Konto freigegeben.

Ist es nicht möglich, die Mietkaution anzusparen, kann der Vermieter um Ratenzahlung gebeten werden. Verschiedene Versicherungsgesellschaften bieten eine Mietkautionsversicherung an. Die Höhe der Prämie ist abhängig von der Höhe der Mietkaution. Die Vertragsdauer läuft in der Regel über mehrere Jahre. Eine vorzeitige Kündigung des Vertrages ist nicht möglich. Dafür bezahlt die Versicherungsgesellschaft am Ende der Mietdauer die Kosten, die der Vermieter aus der Mietkaution geltend machen kann. Aber aufgepasst! Die Mietkautionsversicherung wird diese Kosten Ihnen dann in Rechnung stellen. Sie sind also nicht über den Abschluss einer Mietkautionsversicherung gedeckt. Sind bei Ihrem Auszug aus der Wohnung Schäden vorhanden, muss mit der Privathaftpflichtversicherung geklärt werden, ob diese die Kosten übernimmt.

Ob in Raten oder über eine Versicherungsgesellschaft, in beiden Fällen muss der entsprechende Betrag im Budget eingerechnet werden.

Mietzinsausstände

Wenn Sie die Miete nicht bezahlen, droht die Kündigung. Der Vermieter wird eine Mahnung schicken. Innerhalb von 30 Tagen muss der ausstehende Mietzins bezahlt

sein, sonst erfolgt die Kündigung der Wohnung. Der Vermieter kündigt den Mietvertrag mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende des Monats.

Wohnungskündigung

Die Kündigungsfrist ist im Mietvertrag geregelt und muss eingehalten werden. Sie beträgt mindestens drei Monate. Manchmal ist eine Kündigung nur auf die ortsüblichen Termine möglich. Eine Kündigung auf den 31. Dezember ist in der Regel nicht möglich. Die Kündigung, die von allen im Mietvertrag aufgeführten Personen unterschrieben sein muss, muss spätestens am letzten Tag des Monats vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eingetroffen sein. Wenn Sie auf den 31. Juli ausziehen wollen, dann muss die Kündigung spätestens am 30. April beim Vermieter eingegangen sein. Bei Familienwohnungen, lies: verheirateten Paaren, die zusammenwohnen, muss auf jeden Fall die Partnerin, der Partner, die Kündigung mit unterschreiben.

Wenn Sie die ordentliche Kündigungsfrist nicht einhalten und vorher ausziehen wollen, können Sie Ihrem Vermieter einen zumutbaren Nachmieter vorschlagen. Der Vermieter kann Ihren Nachmieter ablehnen, wenn er zum Schluss kommt, dass er nicht ebenso zahlungsfähig ist wie Sie. Deshalb empfiehlt es sich, dem Vermieter mehrere Nachmieter vorzuschlagen. Lehnt der Vermieter alle vorgeschlagenen Nachmieter ab, so haften Sie für die Miete bis zum ordentlichen Kündigungstermin, sofern tatsächlich alle unzumutbar sind.

Probleme mit dem Vermieter

Bei Problemen mit dem Vermieter wenden Sie sich an die Schlichtungsbehörde. Nützliche Informationen finden Sie auch auf der Homepage des Mieterverbandes unter «www.mieterverband.ch».