



# Richtig vermieten

Worauf Sie achten müssen



**Hausverein**  
SCHWEIZ

Für umweltbewusste  
und faire EigentümerInnen



#### **Bilder**

Reto Schlatter, [www.retoschlatter.ch](http://www.retoschlatter.ch)

#### **Herausgeberin**

Hausverein Schweiz  
Postfach 6515  
3001 Bern  
Tel. 031 311 50 55  
[kontakt@hausverein.ch](mailto:kontakt@hausverein.ch)  
[www.hausverein.ch](http://www.hausverein.ch)  
Postkonto 30-36061-3

#### **Redaktion**

Stefan Hartmann

#### **Gestaltung**

Simona Meyer, [www.ad-solutions.ch](http://www.ad-solutions.ch)

#### **Druck**

gdz AG, Zürich

© Hausverein Schweiz, Januar 2009

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung  
nur mit Genehmigung des Hausvereins Schweiz.

## Inhaltsverzeichnis

- 5 Einleitung
- 6 Rechtliche Grundlagen
- 7 Wie ein Mietverhältnis entsteht
- 8 Der Mietvertrag. Rechte und Pflichten
- 9 Vertragsparteien. Solidarmmieter
- 10 Anmeldeformular und Datenschutz
- 11 Angaben zu Finanzen und Privatem
- 12 Beschrieb eines Objektes im Mietvertrag
- 12 Der Mietzins
- 14 Die Nebenkosten
- 15 Akontobeiträge
- 16 Die Mietkaution
- 18 Mietantritt. Mietdauer
- 19 Kündigungsfrist
- 19 Kündigungstermin
- 20 Ausserordentliche Kündigungen. Mahnungen
- 21 Kündigung von Familienwohnungen
- 21 Änderungen in bestehenden Mietverhältnissen
- 22 Neuer Referenzzinssatz. Indexierung der Mieten
- 23 Teuerung und Betriebskosten
- 24 Formular Mietzinsänderung
- 26 Wertvermehrnde Investitionen
- 26 Die Wohnungsübergabe
- 30 Schlichtungsbehörde
- 33 Die Untermiete
- 34 Vermietung eines Einfamilienhauses
- 36 Über den Hausverein
- 39 Literatur und Adressen



## Einleitung

Die Schweiz sei ein Volk von Mietern, heisst es. Das stimmt auch heute nach wie vor. Ging man vor 15 Jahren von einem Verhältnis von 70 Prozent Mietern zu 30 Prozent Eigentümern aus, haben sich die Prozentzahlen bis heute geringfügig verändert. Das Wohneigentum hat leicht zugenommen, vor allem Stockwerkeigentum ist in den vergangenen zehn Jahren zu einer attraktiven Wohnform geworden. So ist der Anteil der Mieterinnen und Mieter heute auf etwa 63 Prozent gesunken. Im westeuropäischen Vergleich weist unser Land aber immer noch den höchsten Anteil an Mietern auf. Die Mietverhältnisse sind durch das Mietrecht geregelt, das aber seit einigen Jahren ständigen Veränderungen und Anpassungen unterworfen ist.

Wir haben unseren Ratgeber in erster Linie für private Vermieterinnen und Vermieter formuliert, denn rund 73 Prozent der Vermietenden sind Privatpersonen. Auch der Hausverein weist etliche Vermieter in seinen Reihen auf. Oft ist es das Elternhaus, das vermietet wird – und nicht selten nur mit mündlichen Abmachungen, was im Konfliktfall zu Ärger auf beiden Seiten führt. Die Herausgabe eines Ratgebers zum Thema Vermieten für unsere Mitglieder war daher seit Langem schon ein Anliegen. Dies zeigen auch die gut besuchten Kurse des Hausvereins.

Karin Weissenberger, Januar 2009

## Anmeldeformular und Datenschutz

Es gibt immer wieder Diskussionen darüber, was denn nun in einem Anmeldeformular erfragt werden darf. Es gibt dabei Richtlinien, die der Datenschutz vorgibt. Klar ist, dass der genaue Vor- und Nachname bekannt sein muss. Auch das Geburtsdatum gehört dazu, um sicherzugehen, dass der Vertragspartner volljährig und handlungsfähig ist. Der Beruf mag nicht wichtig erscheinen. Trotzdem verhilft er dem Vermieter zu einem gesamthafteren Bild des Mieters. Sagt die Mieterin z.B., dass sie Rockmusikerin ist, so muss dies nichts bedeuten, kann aber unter Umstän-

den später zu Unstimmigkeiten im Hause führen. Genaues, persönliches Nachfragen ist erlaubt. Es muss auch bekannt sein, wie viele Personen – inklusive Kinder – letztlich in der Wohnung leben werden. Der Zivilstand ist deshalb wichtig, weil bei verheirateten Personen die Familienwohnung im Mietrecht einen besonderen Stand einnimmt; dazu später mehr. Wissen darf ein Vermieter auch, ob jemand Haustiere hat. Nicht überall sind Mieter mit Haustieren beliebt. Vermieter entscheiden zudem, ob im Miethaus überhaupt Haustiere gehalten werden dürfen.

## Angaben zu Finanzen und Privatem

Knackpunkt in den Anmeldeformularen sind immer die finanziellen Angaben. Es darf nicht nach dem genauen Lohn gefragt oder sogar der Lohnausweis verlangt werden. Und zwar nicht deshalb, weil man in der Schweiz nicht über Geld spricht, sondern weil dies dem Datenschutz unterliegt. Da aber eingeschätzt werden muss, ob der angehende Mieter überhaupt solvent ist, sind Sie dennoch auf entsprechende Angaben angewiesen. Das Einfachste ist, im Formular das ungefähre Einkommen des Jahres zu erfragen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er allfällige Gratifikationen und Boni usw. mit einrechnet oder ob er überhaupt Angaben dazu macht. Zu belegen hat der Mieter diese Angaben nicht, nur glaubhaft zu machen. Gut ist deshalb, wenn der Mieter Referenzen angibt, bei denen die Bonität bzw. die Rechtschaffenheit des Mieters erfragt werden können. Auch hier ist der Mieter frei, welche Referenzen er angeben will. Es darf denn auch nur bei diesen Referenzen nachge-

fragt werden. Meist werden jedoch die bisherige Verwaltung und/ oder der Arbeitgeber angegeben. Bei allen Referenzen gilt wieder, dass nicht versucht werden darf, intime Details über den Bewerber in Erfahrung zu bringen, die nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben. Bei der bisherigen Verwaltung kann erfragt werden, ob der bisherige Mietzins stets bezahlt wurde und ob es Beanstandungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis gab. Beim Arbeitgeber kann z.B. angegeben werden, wie hoch die künftige Miete ist und ob dies aus Sicht des Arbeitgebers tragbar sei. Zusammen mit der Anmeldung kann ein aktueller Betriebsauszug verlangt werden, der nicht älter als 3 Monate sein sollte. Somit verfügt man über die bestmöglichen Angaben. Zu bemerken ist, dass mit all diesem Wissen natürlich nie eine Garantie über den Verlauf des Mietverhältnisses besteht. Es empfiehlt sich deshalb sehr, dass sich die Bewerber persönlich vorstellen, denn dies vermittelt den besten Eindruck.



## Beschrieb eines Objektes im Mietvertrag

Im Kopfteil des Vertrages sollte eine möglichst genaue Bezeichnung des Vertragsobjektes stehen, um Missverständnissen vorzubeugen. Angaben wie: «3-Zimmer-Wohnung, 1. OG links, Musterstrasse 10, 8007 Zürich», definieren das Objekt genau. Weiter wird im Vertrag festgehalten, was das Mietverhältnis genau umfasst und was dem Mieter zur Verfügung steht, z.B. «3 Zimmer, Küche, Bad, Korridor, Balkon, Keller,

Estrich» usw. Im Weiteren muss der Mieter wissen, was er zwar benutzen kann, jedoch mit anderen teilen muss. Dies kann sein: Lift, Treppenhaus, Veloraum, Waschküche, Garten usw. Sind solche Nebenräume im Mietvertrag erwähnt, hat der Mieter ein Anrecht darauf, da er diese Einrichtungen mit der Miete mitbezahlt. Ein späterer allfälliger Entzug dieser Einrichtungen könnte zu einer Mietzinsreduktion führen.

## Der Mietzins

Eine der grundlegendsten Vereinbarungen des Vertrages ist sicherlich der Mietzins. Mit dem Vertrag verpflichtet sich der Vermieter, ein Objekt zur Benutzung zu überlassen. Der Mieter hingegen verpflichtet sich, dafür einen Mietzins zu bezahlen. In der Festsetzung des Mietzinses ist ein Eigentümer grundsätzlich frei. Es kann jedoch passieren, dass keine Mieter gefunden werden, wenn der Mietzins viel zu hoch ist. Bei einem zu tiefen Mietzins läuft die Eigentümerschaft Gefahr, dass die Kosten nicht gedeckt sind.

Es empfiehlt sich deshalb, mindestens einmal den genauen Kosten-

mietzins zu errechnen und diesen alle paar Jahre zu überprüfen.

### Grundkosten

Ein kostendeckender Mietzins ergibt sich aus folgenden Anlage- oder Grundkosten:

- Kaufpreis des Hauses oder der Eigentumswohnung
- Fremdkosten (Hypothek)
- Eigenkapital
- Gebühren beim Kauf

### Laufende Ausgaben

Sodann müssen die Ausgaben errechnet werden, die mit dem Betrieb des Objektes anfallen. Dies sind vor allem die Hypothekarzinsen, die

Verzinsung des Eigenkapitals, aber auch die Versicherungen, Steuern, Rückstellungen, Amortisationen. Vielleicht sind diese Kosten nicht genau bekannt, es ist jedoch meist möglich, die ungefähren Kosten zu eruieren. Es muss auch mit einberechnet werden, welche ungefähren Unterhalts- und Reparaturkosten anfallen. Wird ein bestehendes Objekt erworben, sind diese Angaben dem früheren Eigentümer bekannt. Bei Neubauten muss auf Vergleichsobjekte abgestellt werden.

Diese Kosten sind die jährlichen Ausgaben, die gedeckt sein sollen. Daraus lässt sich errechnen, wie viel pro Monat eingenommen werden muss, damit sie gedeckt sind. Oft kann man nicht so viel verlangen, wie man haben müsste. Das bedeutet dann aber noch nicht, dass ein Verlust entsteht. Die Drittkosten können durchaus gedeckt sein; es wird dann jedoch für das selbst investierte Kapital keine oder nur eine kleine Verzinsung erreicht. Um die Kosten im Griff zu behalten, ist es wichtig, eine minimale Buchhaltung über die Ein- und Ausgaben zu führen.

Eine weitere Möglichkeit, sich über die Höhe des Mietzinses zu informieren, ist der Vergleich mit ähnlichen

Objekten. Dies ist möglich über statistische Angaben oder über Vermietungsplattformen im Internet und in den Printmedien. Damit kann ein Vergleich über die ortsüblichen Mieten erzielt werden. Es ist jedoch empfehlenswert, diese Angaben wirklich nur als Vergleich hinzuzuziehen, da sie nicht die tatsächlichen Kosten eines Objektes repräsentieren.

Im Verlaufe des Mietverhältnisses können sich Änderungen ergeben, die sich wieder auf den Mietzins auswirken. Welche Änderungen dies sind und wie dies gehandhabt werden muss, wird nachstehend erläutert.

## Die Nebenkosten

Nebst dem Nettomietzins sind die Nebenkosten ein Bestandteil des Mietzinses. Es besteht die Möglichkeit, diese Nebenkosten bereits im Mietzins einzuschliessen. Die so erzielte Summe heisst Bruttomietzins. Sinnvoller ist es jedoch, die Nebenkosten separat auszuscheiden. Damit hat man Gewähr, dass diese Kosten, welche ja effektiv nur durch den Gebrauch des Mietobjektes entstehen, auch tatsächlich bezahlt werden. Die Eigentümerschaft verpflichtet sich damit zwar, einmal jährlich eine Abrechnung zu erstellen. Ist diese jedoch einmal erstellt, so ändern sich jährlich lediglich die Zahlen, der Aufwand hält sich in Grenzen.

Nebenkosten ist ein Überbegriff für die Heizkosten und die weiteren Nebenkosten. In der Verordnung zum OR ist ersichtlich, was alles zu den Heizkosten hinzugerechnet werden darf. Dies sind z.B. der Energieverbrauch, Kaminfeger, Serviceabo der Heizung, Tankreinigungen usw. Weitere Nebenkosten können sein: Hauswartung, Wasser, Abwasser,

allgemein Strom, Kehricht, TV usw. Verrechnet werden darf nur, was vertraglich vereinbart wurde. Alle nicht aufgeführten Kosten gelten als im Mietzins inbegriffen. Nie zu den Nebenkosten gehören Reparaturen, auch wenn diese z.B. an der Heizung gemacht werden. Damit man weiss, wie hoch die Nebenkosten sein werden, muss versucht werden, diese Zahlen aufgrund von Rechnungen, Vergleichsobjekten oder sogar aufgrund der Angaben von Werken (Wasserwerk) zu eruieren. Da man die genauen jährlichen Kosten erst nach einem Jahr definitiv abrechnen kann, wird ein monatlicher Betrag als Akontozahlung verlangt. Bei der (jährlich zu erstellenden) Abrechnung werden diese Akontozahlungen dann vom auf das Mietobjekt entfallenden effektiven Betrag abgezogen. Und somit bleibt schliesslich eine Differenzsumme, die der Mieter entweder nachbezahlen muss oder zurückerstattet erhält. In den meisten Fällen sind in den Formularmietverträgen die möglichen Nebenkosten bereits aufgeführt.

## Akontobeiträge

Falls die Akontobeiträge über eine längere Zeitperiode zu tief sind, dürfen diese angepasst werden. Dazu wird das amtliche Formular für die Anzeige von Mietzinsänderungen verwendet. Es darf also nicht einfach mit der nächsten Nebenkostenabrechnung mitgeteilt werden, die Akontobeiträge würden nun erhöht. Auch darf dies nicht jedes Jahr geschehen, sondern es muss auf den Durchschnittswert von 3 Jahren abgestellt werden.

Das Gleiche gilt, wenn von Akontozahlungen zu Pauschalbeiträgen oder umgekehrt gewechselt werden soll. Man hat in den letzten Jahren immer wieder gehört, dass einzelne Vermieter extra zu tiefe Nebenkosten-Akonten verlangt haben mit dem Ziel, den Gesamtmietzins tiefer aussehen zu lassen. Tatsächlich hatten die Mieter aber dann jährlich happige Beiträge nachzuzahlen. Ein solches Vorgehen ist als missbräuchlich einzustufen.



## Ausserordentliche Kündigungen. Mahnungen

Der Vermieter ist immer wieder konfrontiert mit der Situation, eine Kündigung wegen spezieller Gründe aussprechen zu müssen. Der häufigste Grund dafür ist die Nichtbezahlung von Mietzinsen oder die Verletzung von Pflichten. Beahlt ein Mieter seinen Mietzins in der vereinbarten Zeit nicht, muss der Vermieter den Mieter mahnen. In aller Regel wird man zwischen dem 5. und 10. eines Monats die erste Mahnung versenden, oft noch nicht eingeschrieben. Wird daraufhin nicht bezahlt, wird eine eingeschriebene Mahnung mit der Kündigungsandrohung versandt. Hier ist es nun wichtig zu wissen, dass man bei Mietzinsausstand oder schwerer Pflichtverletzung sogenannten «fristlos» oder ausserordentlich kündigen kann. Das «fristlos» muss jedoch mit Vorsicht genommen werden, denn selbstverständlich bestehen auch hier Fristen. Der Mieter wird also per eingeschriebenen Brief gemahnt, gleichzeitig wird ihm die Frist gesetzt, innert 30 Tagen die Miete zu bezahlen bzw. die Pflichtverletzung zu unterlassen. Zugleich droht man an, dass – wird die Miete nicht innerhalb dieser Frist bezahlt – das Mietverhältnis

unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist auf das nächste Monatsende gekündigt wird. Das bedeutet, dass man sich nicht an die im Verträge vereinbarten Kündigungsfristen halten muss, sondern ausserterminlich kündigen kann. Da eine ausserordentliche Kündigung ein schwerer Schritt ist, wurde vorgesehen, dem Mieter – wie oben erwähnt – eine 30-tägige Frist zur Behebung des Versäumnisses zu setzen. Erst wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann das Mietverhältnis auf das nächste Monatsende aufgelöst werden, um weiteren Schaden zu verhindern.

Es ist sehr wichtig, dass alle formellen Vorschriften eingehalten werden, da sonst eine Kündigung nichtig sein könnte. Und das würde für den Vermieter bedeuten, dass er weitere Mietzinse verlieren würde, weil das Prozedere nochmals von vorne begonnen werden müsste. Das Formular für die ausserordentliche Kündigung bleibt das Gleiche wie bei einer normalen Kündigung, nur das vorherige Vorgehen ist unterschiedlich.

## Kündigung von Familienwohnungen

Der weiter vorne genannte Begriff Familienwohnung ist an und für sich nur bei Kündigungen relevant. Bei Familienwohnungen spielt das Eherecht ins Mietrecht hinein. Beim Eherecht ist vorgesehen, dass z.B. bei Trennungen der eine Partner den anderen nicht einfach vor die Türe stellen kann, indem er die Wohnung kündigt und dem Partner nichts sagt. Als Vermieter müssen Sie sich also erkundigen, ob die Parteien verheiratet sind oder eine eingetragene Partnerschaft haben. Ist dies der Fall, ist bei einer Kündigung beiden Partnern

je separat ein Kündigungsformular zuzustellen, damit sichergestellt ist, dass auch beide davon in Kenntnis gesetzt werden. Würde dies nicht gemacht werden, könnte einer der Partner einfach behaupten, er wisse von der Kündigung nichts; diese sei ungültig. Die Beweislast hat dann der Vermieter. Grundsätzlich müssen die Mieter dem Vermieter mitteilen, dass der Zivilstand in einem laufenden Mietverhältnis geändert hat. Oft geht dies aber vergessen. Im Zweifelsfalle gilt deshalb, beiden Partnern eine Kündigung getrennt zuzustellen.

## Änderungen in bestehenden Mietverhältnissen

Manchmal sind in einem laufenden Mietverhältnis Anpassungen nötig. Wie schon ausgeführt, kann dies beispielsweise bei den Nebenkosten der Fall sein. Es ist aber auch möglich, dass ein vorher zum Mietverhältnis gehörender Raum vom Vermieter weggenommen wird. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn vorher Keller und Estrich vermietet wurden; weil nun der Dachstock ausgebaut

wird, bleibt nur noch der Keller. Die häufigsten Änderungen geschehen jedoch beim Mietzins. Wurde eine Renovation gemacht, die eine Wertsteigerung des Objektes bedeutet, darf dies auf den Mietzins überwält werden. Änderungen beim Hypothekenzins und bei der Teuerung erlauben ebenfalls eine Anpassung des Mietzinses.

## Formular Mietzinsänderung

Will man nun eine solche Änderung vornehmen, so bedeutet dies eine Abänderung des ursprünglich getroffenen Vertrages. Um diese anzuzeigen, schreibt hier der Gesetzgeber vor, dass das amtliche Formular für Mietzinsänderungen und andere einseitige Änderungen verwendet werden muss. Darin muss detailliert aufgeführt werden, was die Änderung beinhaltet und per wann sie eintritt. Es muss vom Vermieter oder dessen Vertreter unterzeichnet sein und sollte wegen der Beweislage per Einschreiben versandt werden. Hier ist es wichtig, auf die Fristen und Termine zu achten. Diese Änderungen dürfen nur auf einen vereinbarten Kündigungstermin hin angezeigt werden. Und zwar mindestens 3 Monate im Voraus. Weil der Mieter sich nun aber überlegen muss, ob er diese Änderung akzeptieren oder allenfalls kündigen will, hat man dem Mieter eine Bedenkzeit von 10 Tagen

ingeräumt. Will man eine solche Änderung also beispielsweise auf den 1. April eines Jahres anzeigen, muss folgendes einberechnet werden:

3 Monate (oder je nach Vertrag) vorher muss die Änderung beim Mieter vorliegen. Das wäre also spätestens der 31.12. eines Jahres. Der Mieter braucht aber noch eine Bedenkzeit, um allenfalls zu kündigen. Und weil er ja am 31.12. kündigen muss, sollte das Formular mindestens 10 Tage vorher bei ihm sein, demnach spätestens also am 20.12. Dies genügt aber immer noch nicht. Weil das Formular wegen der Beweislage per Einschreiben verschickt wird, kann es auch sein, dass der Brief 7 Tage bei der Post liegen bleibt und erst am letzten Tag abgeholt wird. Diese Zeit muss ebenfalls eingerechnet werden. Es ergibt sich also, dass eine solche Änderung um den 10.12. versandt werden muss, um alle Fristen einzuhalten.



Mieter das Protokoll per Einschreiben zugestellt, worin ihm mitgeteilt wird, für welche Schäden er haftbar gemacht wird. Auch in diesem Moment muss die Schadensumme noch nicht genau beziffert werden. Dies wird erst gemacht, wenn die Rechnungen der Unternehmer eingetroffen sind. Die Schlüssel müssen aber alle vor Ort zurückgegeben werden, ansonsten das Mietverhältnis formell noch nicht beendet ist.

### **Nötigenfalls Gemeindeammann beiziehen**

Falls ein Mieter sich extrem widrig verhält oder gar nicht an die Abnahme kommt, kann eine amtliche Abnahme verlangt werden. Dies wird durch den Gemeindeammann der jeweiligen Gemeinde gemacht und kostet zwischen 300 und 500 Franken, je nach Objektgrösse. Diese Amtsperson muss von der Eigentümerschaft im Voraus bezahlt werden, die Kosten können jedoch vom Mieter zurückverlangt werden. Der Gemeindeammann macht ein detailliertes Befundprotokoll mit Fotos. Werten wird er dies nicht, es ist jedoch ein Beweisstück in einem Streitfall. Falls durch die Eigentümerschaft eine amtliche Abnahme verlangt wird, obwohl der Mieter an der Abnahme teilnimmt und auch ein

Protokoll nicht verhindert, trägt die Eigentümerschaft diese Kosten.

Ist schliesslich die gesamte Schadensumme unter Berücksichtigung der Lebensdauer bekannt, wird dem Mieter Rechnung gestellt. Der Mieter hat die Wahl, diese Kosten mit der Kautions zu verrechnen oder direkt zu bezahlen. Der Mieter sollte darauf aufmerksam gemacht werden, dass oft Teile der Schäden durch die Haftpflichtversicherung bezahlt werden. Direkt der Versicherung etwas in Rechnung stellen kann die Vermieterschaft nicht, da kein Vertragsverhältnis mit der Versicherung besteht. Sollte der Mieter nicht bezahlen oder Teile der Rechnung bestreiten, so haben Sie die Möglichkeit, die Schlichtungsbehörde anzurufen. Übrigens: Der kleine Unterhalt, der zu Lasten des Mieters geht, sollte vor Auszug bereits gemacht sein. Es würde ansonsten für den Mieter teuer werden, wenn man diese kleinen Unterhaltsarbeiten durch Handwerker ausführen lassen müsste. Beim kleinen Unterhalt geht man von einem Betrag von etwa 150 Franken aus. Zudem sollten es Arbeiten sein, die ein Mieter ohne grössere Kenntnis selbst machen kann (Filter wechseln, Zahngläser ersetzen, Düsen wechseln usw.).





## Die Untermiete

Per Gesetz ist die Untermiete grundsätzlich erlaubt. Allerdings muss der Mieter dazu vorher die Einwilligung des Vermieters einholen. Er muss angeben, an wen er zu vermieten denkt und muss auch offenlegen, wie die Bedingungen des Untermietvertrages aussehen. Für die Vermieterschaft gilt, dass nach wie vor der Hauptmieter die Ansprechperson ist. Dieser haftet für die Bezahlung des Mietzinses und die Einhaltung aller Pflichten. Mit dem Untermieter hat der Vermieter kein Rechtsverhältnis. Ein Veto gegen ein Untermietverhältnis kann nur in bestimmten Situationen erhoben werden. Z.B. wenn der Mieter sich weigert, die Bedingungen des Untermietverhältnisses offenzulegen. Oder etwa dann, wenn man erfährt, dass der Untermieter die doppelte Miete bezahlt. Oder wenn aus bestimmten Gründen ein Untermieter nicht passend ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn in einer 2-Zimmer-Wohnung plötzlich 5 Personen leben. Dann kann der Vermieter den Hauptmieter auffordern, das Untermietverhältnis aufzulösen.

Wird das pflichtwidrige Verhalten nicht geändert, kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter aufkündigen. Das Untermietverhältnis seinerseits endet immer dann, wenn das Hauptmietverhältnis ebenfalls endet, sei die Kündigung nun seitens des Mieters oder des Vermieters erfolgt. Es muss der Hauptmieter dafür besorgt sein, dass das Untermietverhältnis ordentlich aufgelöst wird. Der Vermieter hat – wie schon erwähnt – damit nichts zu tun. Wichtig zu wissen ist, dass für den Untermieter der Hauptmietvertrag ebenfalls gilt. Der Hauptmieter kann also mit dem Untermieter nichts vereinbaren, was dem Hauptmietverhältnis zuwiderläuft, andernfalls droht die Auflösung des Mietverhältnisses.

## Vermietung eines Einfamilienhauses

Nicht allzu häufig, aber dennoch immer wieder einmal kommt es vor, dass ein Einfamilienhaus vermietet wird. Zu 95% bezieht sich das Vorgenannte auch auf Einfamilienhäuser, da es sich ja ebenfalls um ein Wohnmietobjekt handelt. Alles Rechtliche gilt deshalb ungeschmälert für ein Einfamilienhaus. Darüber hinaus gibt es jedoch bei einem Haus zusätzlich einiges zu regeln. Man darf nicht vergessen, dass viele Kosten, die in einem Mehrfamilienhaus auf mehrere Parteien aufgeteilt sind, hier auf einen Einzelnen entfallen. Alle Heiz- und Nebenkosten gehen zu 100% zu Lasten des Mieters, sofern sie nicht ausdrücklich im Mietzins inbegriffen sind. Für ein solches Mietverhältnis werden deshalb nicht die üblichen Wohnungsmietverträge verwendet. Dies ist zwar auch möglich. Bei den speziellen Verträgen ist jedoch bereits festgehalten, welche sonstigen Pflichten bei einem Einfamilienhaus noch hinzukommen. Alle Nebenkosten, die zum Hause gehören, werden detailliert aufgeführt. Grundsätzlich sind dies die gleichen Kosten wie bei einer Mietwohnung. Der Unterschied ist jedoch, dass der Mieter oft selbst für den Einkauf von Heizöl oder das Aufbieten des Kaminfegers zuständig ist. Im Mietvertrag wird denn meist auch erwähnt, dass diese Kosten zu

Lasten des Mieters gehen und durch diesen besorgt und bezahlt werden müssen. Dafür wird an Mietzins nur eine Nettomiete geleistet, die Akontozahlungen entfallen. Es wäre wenig sinnvoll, jährlich eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung zu erstellen, die dann gesamthaft zu Lasten eines einzigen Mieters geht.

### **Gartenpflege, Veränderungen**

Da bei einem Einfamilienhaus auch keine Hauswartung besteht, muss also auch das Wischen der Wege oder das Schneeräumen speziell erwähnt werden. Einen grösseren Teilabschnitt im Mietvertrag nimmt der Garten ein. Ist ein solcher vorhanden, muss er durch den Mieter gepflegt werden. Dabei darf der Mieter grössere Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters machen. Er darf also nicht plötzlich Bäume oder Zäune entfernen oder ein Biotope einrichten. Solches muss mit der Vermieterschaft abgesprochen und am besten schriftlich festgehalten werden. Kleinere Veränderungen oder solche, die sich umgehend wieder entfernen lassen, darf der Mieter vornehmen. Ansonsten muss er den Rasen mähen, Unkraut jäten, Hecken und Büsche schneiden und insgesamt den Garten gepflegt halten. Es geht also auch nicht an, den Garten

verwildern zu lassen und somit den Gesamteindruck der Liegenschaft zu verschlechtern. Der grosse Baumschnitt im Garten geht übrigens zu Lasten des Vermieters.

### **Unterhalt**

A propos kleiner Unterhalt. Ein Einfamilienhaus ist flächenmässig oft grösser und auch teurer als eine Mietwohnung. Man sieht deshalb manchmal Mietverträge, bei denen der kleine Unterhalt 1% der Jahres Nettomiete entsprechen soll, was aber zu sehr grossen Summen führen kann. Die Art der Arbeit ist jedoch gleich wie bei einer Wohnung, weshalb auch hier die Grenze von etwa 150 Franken gilt. Allerdings kann es bei Einfamilienhäusern öfter zu kleinem Unterhalt kommen.

Mietverträge für Einfamilienhäuser werden oft langjährig abgeschlossen. Es ist weder für den Mieter noch für den Vermieter lukrativ, einen offenen laufenden Vertrag abzuschliessen, da bei einem Mieterwechsel in einem Haus mehr Umstände anfallen. Ein Mieter investiert auch meist mehr in ein Einfamilienhaus als bei einer Mietwohnung und möchte sich deshalb durch eine längere Mietdauer etwas absichern. Drei- oder fünfjährige Verträge sind deshalb durchaus normal,

oft wird auch eine Kündigungsfrist von 6 Monaten oder mehr vereinbart. Manchmal werden solche Mietverträge im Grundbuch eingetragen. Dem Vermieter erwachsen dadurch keine Nachteile, die Eintragung wird durch den Mieter bezahlt. Das Rechtsverhältnis wird dadurch jedoch öffentlich gemacht. Das heisst, wenn jemand Anspruch auf die Liegenschaft erhebt (z.B. ein möglicher Käufer), wird offengelegt, dass ein länger dauerndes Mietverhältnis besteht. Weitere Ansprüche – etwa im Sinne eines Vorkaufsrechtes – hat der Mieter dadurch nicht.

## Über den Hausverein

### Die echte Alternative zum Hauseigentümergebiet

Der Hausverein Schweiz (HVS) zählt rund 8000 Mitglieder, vorab Besitze von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum. Zentrale Anliegen bilden der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie klimafreundliches Bauen und gesundes Wohnen. Der HVS befürwortet den Atomausstieg und fordert die konsequente Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. HVS-Präsidentin ist Frau Nationalrätin Hildgard Fässler. Das Zentralsekretariat befindet sich in Bern. Der Hausverein Schweiz als Dachverband umfasst die Sektionen Mittelland-Romandie, Nordwestschweiz, Ostschweiz, Tessin, Zentralschweiz und Zürich. Die Geschäftsstellen der Sektionen sind gleichzeitig Beratungsstellen.

### Entstehung

Der Hausverein Schweiz wurde 1988 im Gefolge der Stadt-Land-Initiative gegen die Bodenspekulation gegründet. Haus- und Grundbesitz, so die Überzeugung der Gründer- und Gründerinnen, sollen nicht als spekulative Kapitalanlage missbraucht werden können. Haus und Boden sind zwar auch eine Geldanlage, müssen aber sozialen und umweltverträglichen Kriterien genügen.

### Ziele

Der Hausverein unterstützt die Bildung und Erhaltung von selbstgenutztem Wohn- und Geschäftseigentum auf volks- und privatwirtschaftlich sinnvoller Basis, einschliesslich von Stockwerkeigentum und anderen Wohnformen. Der HVS fördert das gegenseitige

Verständnis von VermieterInnen und MieterInnen aufgrund transparenter und fairer Mietverhältnisse. Er schützt Bauwillige vor einseitigen Verträgen mit Unternehmen und hilft, Garantie- und Haftungsansprüche durchzusetzen. Er informiert seine Mitglieder und die Öffentlichkeit über das ökologische Bauen, über den respektvollen Umgang mit bestehender Bausubstanz sowie über naturnahe Umgebungsgestaltung. Er arbeitet mit anderen sozial und ökologisch orientierten Organisationen zusammen.

### Dienstleistungen

Beratung in Form von kostenlosen telefonischen oder kurzen schriftlichen Stellungnahmen in allen Fragen rund ums Haus.

Information:

- durch die Mitgliederzeitung casanostra (6-mal jährlich);
- durch Broschüren und Merkblätter (wie: Berechnung von fairen Mietzinsen);
- durch Kurse und Veranstaltungen.

Den Vermieterinnen und Vermietern stellt der HVS die notwendigen Formulare (wie Mietvertrag, Übergabeprotokoll, Merkblatt für Nebenkosten usw.) zur Verfügung.

### Mitgliedschaft

- Fr. 60.– ist der Jahresbeitrag für Besitzer und Besitzerinnen eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Hausgemeinschaften oder Genossenschaften bis 3 Wohnungen zahlen den gleichen Betrag für eine Kollektivmitgliedschaft.
- Fr. 80.– ist der Jahresbeitrag für Besitzer von Mehrfamilienhäusern, Hausgemeinschaften oder Genossenschaften mit mehr als 3 Wohnungen.
- Fr. 100.– ist der Jahresbeitrag für Eigentümer (z.B. Liegenschaftsverwaltungen) von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen.
- Fr. 25.– kostet ein Abonnement «casanostra» mit 6 Ausgaben im Jahr.

Je nach Sektion können die Jahresbeiträge von diesen Richtwerten geringfügig abweichen; die Zeitschrift «casanostra» ist für Mitglieder inbegriffen.

### Anmeldungen bei

Hausverein Schweiz  
Zentralsekretariat  
Postfach 6515, 3001 Bern  
Tel. 031 311 50 55  
kontakt@hausverein.ch  
www.hausverein.ch



HVS-Präsidentin Hildgard Fässler

### **«Richtig vermieten» – das Wichtigste in Kürze**

Nicht selten glauben Vermieter, ihr Haus per Handschlag einem glaubwürdigen Mieter überlassen zu können. Das kann sich oft als Irrtum erweisen, vor allem im Konfliktfall. In beiderseitigem Interesse ist es daher sinnvoll, Abmachungen schriftlich festzuhalten. Der Hausverein hält hier die nötigen Formulare bereit. Der vorliegende Ratgeber umschreibt in Kürze, worauf beim Vermieten zu achten ist.

### **Zur Autorin**

Karin Weissenberger wohnt und arbeitet in Forch bei Zürich. In ihrer Immobilienfirma verwaltet sie Liegenschaften, ist jedoch hauptsächlich beratend für Eigentümer tätig, die ihre Liegenschaft selbst verwalten.

Die Autorin ist Vorstandsmitglied des Hausvereins Zürich und engagiert sich unter anderem in der Beratergruppe für die direkte telefonische Beratung. Sie betreut ferner die Mailberatung der Mitglieder.

Seit vielen Jahren arbeitet sie ausserdem als Schlichterin am Mietgericht Zürich und sammelt dort viele Erfahrungen im Beilegen von Konflikten. Karin Weissenberger ist auch Verfasserin der Broschüre «Stockwerkeigentum – das Wichtigste in Kürze» des Hausvereins, Bern, 2008.

