



Informationsblatt über Mietverhältnisse

Einleitung

Im Bereich des selbstständigen Wohnens gibt es verschiedene Möglichkeiten. Sie können eine Wohnung als Hauptmieter:in, als Untermieter:in, als Solidarmmieter:in oder als Genossenschaftsmitglied beziehen. Diese vier Modelle werden mit ihren Vor- und Nachteilen vorgestellt.

Modell Hauptmieter:in

Dieses Modell ist das häufigste Modell des selbstständigen Wohnens. Als Hauptmieter:in unterschreiben Sie allein den Mietvertrag. Wenn weitere Personen in dieselbe Wohnung einziehen möchten, müssen diese als Untermieter:innen oder Solidarmmieter:innen in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Als Hauptmieter:in verfügen Sie über alle Rechte, die im Mietvertrag stehen. Sie sind aber auch dafür verantwortlich, dass alle Vorgaben des Mietvertrags umgesetzt werden. Beispielsweise sind Sie haftbar für die zugefügten Schäden an der Wohnung. Sie müssen allein für das Mietzinsdepot aufkommen.

Der/die Hauptmieter:in hat das Recht, die Wohnung oder das Zimmer ganz oder teilweise unterzuvermieten. Der Untermietvertrag regelt den Mietzins und die Räumlichkeiten, die genutzt werden können. Er braucht die schriftliche Zustimmung der Vermieterschaft und wird durch den/die Hauptmieter:in und den/die Untermieter:in unterschrieben.



Vorteile

- Sie können darüber entscheiden, wer mit Ihnen wohnt. Im Normalfall müssen Sie dafür ein Gesuch an die Verwaltung stellen.
- Sie können allein entscheiden, wann Sie die Wohnung kündigen wollen.



Nachteile

- Bei auftauchenden Mängeln in der Wohnung müssen Sie die Vermieterschaft informieren.
- Sie sind dafür verantwortlich, dass der Mietzins regelmässig einbezahlt wird.
- Sie brauchen genügend Einkommen, um den gesamten Mietzins bezahlen zu können.
- Wenn es Schäden in der Wohnung gibt, haften Sie dafür.

Modell Solidarmmieter:in

Als Solidarmmieter:in unterzeichnen Sie den Mietvertrag zusammen mit Ihren Mitbewohnenden. Durch die Unterzeichnung des Mietvertrags werden alle unterzeichnenden Personen gleichberechtigte Mieter:innen.

Dies bedeutet, dass für Sie und alle weiteren unterzeichnenden Personen die gleichen Rechte und Pflichten gelten. Die Solidarmietler:innen haften solidarisch für die vertraglichen Bestimmungen.



Vorteile

- Sie können das Mietzinsdepot unter den Solidarmietler:innen aufteilen.
- Sie haften gemeinsam mit den Solidarmietler:innen für die Einhaltung des Mietvertrages.



Nachteile

- Sie können nur zusammen mit den anderen Solidarmietler:innen gemeinsam kündigen. Das kann kompliziert werden, wenn Streit entsteht und nicht alle das Gleiche wollen.
- Bei Mietzinserhöhungen oder anderen Vertragsänderungen müssen Sie sich gemeinsam an die Vermieterschaft wenden.

Modell Untermietler:in

Wenn Sie in eine Wohnung einziehen wollen, wo bereits eine Person als Hauptmieter:in wohnt, können Sie Untermietler:in werden. Das ist zum Beispiel auch der Fall, wenn eine Institution Hauptmieterin ist und Sie ein Zimmer oder eine Wohnung von der Institution mieten. Ein Untermietvertrag ist dann einfacher, wenn Sie Ihre Aufenthaltsdauer noch nicht abschätzen können.

Als Untermietler:in haben Sie im Normalfall dieselben Pflichten wie die Hauptmieter:in. Sie können die Wohnung oder einen Teil davon gemäss dem Untermietvertrag benutzen. Sie sind verpflichtet, Schaden zu vermeiden. Sollte es Schaden geben, müssen sie diesen Ihrem/Ihrer Hauptmieter:in melden.



Vorteile

- Die Zimmer zur Untermiete sind oft günstiger.
- Viele Angebote haben möblierte Zimmer und eine vorhandene Infrastruktur (z.B. Möbel, Lampen, Geschirr und Internet).
- Allfällige mietrechtliche Angelegenheiten laufen über die/der Hauptmieter:in.
- Schäden von Ihnen als Untermietler:in müssen Sie der/dem Hauptmieter:in melden. Nötigenfalls muss Ihre Privathaftpflicht den Schadenfall zu übernehmen



Nachteile

- Mietrechtliche Anliegen müssen über die/der Hauptmieter:in eingereicht werden.
- Es kann passieren, dass der/die Hauptmieter:in die Wohnung kündigt und Sie ebenfalls ausziehen müssen.

Modell Genossenschaftswohnung

Wohnbaugenossenschaften sind Genossenschaften, die in der Regel preisgünstigen Wohnraum ermöglichen möchten. Normalerweise müssen Mieter:innen Anteilsscheine erwerben, die beim Austritt aus der Genossenschaft wieder zurückerstattet werden. Sie ersetzen das Mietzinsdepot, das bei einem üblichen

Mietverhältnis gefordert wird. Mit den Anteilscheinen werden Sie Genossenschafter:in und Miteigentümer:in der Liegenschaft.

Das Verhältnis der Mitglieder zur Genossenschaft ist in den Statuten geregelt. In der Regel genießen Mieter:innen einer Genossenschaftswohnung einen zusätzlichen Kündigungsschutz. Der Mietvertrag kann in diesem Fall nur gültig gekündigt werden, wenn auch ein Grund für den Ausschluss aus der Genossenschaft besteht.

Genossenschaftswohnungen sind beliebt und gefragt. Familien oder Personen mit niedrigem Einkommen haben gegenüber gutverdienenden Einzelpersonen höhere Chancen für eine Genossenschaftswohnung.



Vorteile

- Im Vergleich zu anderen Wohnungen bezahlen Sie in einer Genossenschaftswohnung tendenziell günstigere Mieten. Die Anteilscheine sind jedoch oft höher als das übliche Mietzinsdepot.
- Als Mitglied der Genossenschaft haben Sie ein grundsätzliches Wohnrecht. Es ist schwieriger, Ihnen die Wohnung zu kündigen.
- Mit den Anteilen an der Baugenossenschaft haben Sie gleichzeitig ein Stimmrecht. Ihr Stimmrecht können Sie an der Genossenschaftsversammlung nutzen und Ihre Meinung kundtun.
- Viele Genossenschaften sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen. Manche Genossenschaften bieten sogar Sozialberatung oder Mietschuldenberatung an.



Nachteile

- Mietwohnungen von Baugenossenschaften sind sehr beliebt. Deswegen brauchen Wohnungssuchende häufig viel Geduld, bis sie eine Genossenschaftswohnung erhalten. Einige Wohnungsbaugenossenschaften führen lange Wartelisten mit Bewerber:innen.
- Wenn die Genossenschaft zahlungsunfähig wird, müssten Sie als Mitglied der Genossenschaft unter Umständen mithelfen, allfällige Schulden zu übernehmen. Das passiert sehr selten.
- Die Kündigung Ihrer Mitgliedschaft kann unter Umständen sehr lange dauern, weil sich die Genossenschaften Zeit nehmen können, Ihnen die Genossenschaftsanteile zurückzuzahlen.



Herausgeber

INSOS

Zieglerstrasse 53, 3007 Bern

Autorinnen

Dalia Schipper, Katharina Eiler, René Rüegg

Unter der Mitarbeit von: Jürg Fassbind, Fabienne Schüpbach, Tatiana Hostettler

Zitierweise

INSOS (2022), Informationsblatt über Mietverhältnisse. Hrsg.: Insos. Online: insos.ch

Literaturangaben

Baugenossenschaft (2021), Vorteile und Nachteile einer Genossenschaftswohnung. Hrsg.: Baugenossenschaft. Online <https://baugenossenschaft.info/vorteile-und-nachteile-einer-genossenschaftswohnung/>

Mieterinnen- und Mieterverband (o.J.), Gemeinsam Wohnen? Welche Formen sind zu unterscheiden? Hrsg.: Mieterinnen- und Mieterverband. Online: <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/top-themen/untermiete-gemeinsam-wohnen.html>

Mieterinnen- und Mieterverband (2014), Ratgeber Mietrecht. Hrsg.: Mieterinnen- und Mieterverband. Online: <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/glossar.html>

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2022), Das Wohnen in einer Wohnbaugenossenschaft bietet viele Vorteile. Hrsg.: Wohnbaugenossenschaft Schweiz. Online: <https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich-wohnen/was-ist-eine-genossenschaft>

Beispiele für Mietverträge

Beispiele von den verschiedenen Mietverhältnismodelle finden Sie auf der Internetseite des Mieterinnen- und Mieterverbands.

Auskünfte/Informationen

Sandra Picceni, Fachmitarbeiterin INSOS

E-Mail: info@insos.ch

© INSOS, 01.08.2022