

**Der Eigentümer stellt dem Mieter seine Liegenschaft zur Verfügung. Der Mieter hat in diesem Zusammenhang viele Rechte - aber auch Pflichten. Die nachstehenden Mieterpflichten sind einzuhalten, damit das Mietverhältnis reibungslos abläuft.**

### **Mietkaution zahlen**

Der Mieter hat die Pflicht, eine Mietkaution zur Sicherstellung allfälliger Forderungen des Vermieters im Zusammenhang mit dem Mietobjekt zu bezahlen. Die Kautions beträgt maximal drei Monatsmieten und muss auf ein spezielles, auf den Namen des Mieters lautendes Mietkautionkonto einbezahlt werden. über die Mietkaution können Mieter und Vermieter nur gemeinsam verfügen.

### **Punktzlich Miete zahlen**

Der Vermieter überlässt dem Mieter die Liegenschaft zum Gebrauch. Im Gegenzug hat der Mieter die vereinbarte Miete regelmässig und punktzlich am Monatsanfang zu bezahlen. Kommt er dieser Hauptverpflichtung nicht nach, kann im schlimmsten Fall das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Dies kann bereits eintreffen, wenn die Miete zweimal hintereinander nicht oder nur zum Teil bezahlt wurde oder ein Mietrückstand grösser als zwei Monatsmieten besteht. Auch wer fortwährend unpunktzlich die Miete zahlt, muss unter Umständen mit einer Kündigung rechnen.

### **Mangels melden**

Der Mieter hat nicht nur das Recht, allfällige Schäden am Mietobjekt dem Vermieter bzw. der Verwaltung zu melden. Tatsächlich hat er auch die Pflicht, dies zu tun. Unterlässt er dies und entstehen deshalb Folgeschäden, kann er unter Umständen sogar schadenersatzpflichtig werden.

### **Rücksichtnahme und Lärmvermeidung**

Gegenseitige Rücksichtnahme und Vermeidung von Lärm fördern nicht nur ein friedliches Zusammenleben, sondern sie gehören auch zu den Mieterpflichten. Es gibt kein Recht des Mieters, ab und zu eine ausgelassene Party zu feiern. Zudem gilt es, die Hausordnung stets einzuhalten. So kann zum Beispiel die Waschküche nicht einfach nach Gutdünken benützt werden. Zudem ist das Treppenhaus kein Ort, um Unrat aufzubewahren. Besonders schwere Verfehlungen können eine Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen.

### **Neue Mitbewohner und Untervermietung**

Ein Besucher, welcher übernachtet, ist noch kein Mitbewohner. Richtet sich dieser jedoch dauerhaft häuslich ein, hat der Mieter die Pflicht, dies dem Vermieter bzw. der Verwaltung anzuzeigen. Das Einverständnis kann nicht grundlos verweigert werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Mieters - beispielsweise Einzug des Lebenspartners - dazu besteht. Gleiches gilt für die Untervermietung: auch diese ist erlaubnispflichtig.

### **Heiz- und Lüftungspflicht**

Mieter haben nicht nur das Recht auf eine funktionierende Heizung, sondern es besteht auch die Pflicht, diese zu betreiben. Entstehen wegen einer schlecht oder nicht beheizten Wohnung Schäden wie zum Beispiel Bildung von Schimmel oder friert gar ein Rohr ein, so kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden. Zudem ist das regelmässige Lüften der Liegenschaft unabdingbar. Ausführliche Informationen können dem nachstehenden Link entnommen werden: <http://www.fensterverband.ch/de/optimal>

### **Ein- und Umbauten**

Ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters dürfen keine größeren Ein- und Umbauten in der Wohnung vorgenommen werden. Das gilt selbst dann, wenn der Mieter auf eigene Kosten eine neue Küche einbauen oder das Bad sanieren will. Kleinere Änderungen wie die farbliche Gestaltung der Wände darf der Mieter allerdings ohne Rückfrage vornehmen. Das lose Verlegen eines neuen Bodenbelags ist unproblematisch. Am Ende der Mietdauer kann der Vermieter jedoch verlangen, dass die Liegenschaft auf Kosten des Mieters wieder in den ursprünglichen Zustand zurückgebaut wird.

### **Übermässiger Verschleiss**

Bodenbeläge, Küche und Bad sind einer steten Belastung ausgesetzt und nutzen sich nach einer längeren Zeitdauer ab. Im Rahmen des normalen Verschleisses sind die Renovationen üblicherweise vom Vermieter vorzunehmen. Anders sieht es bei übermässigem Verschleiss oder Beschädigung aus: In diesen Fällen kann der Mieter für den Schaden haftbar gemacht werden.

### **Besichtigungsrecht des Vermieters**

Wurde die Wohnung an den Mieter übergeben, darf der Vermieter ohne Vorankündigung nicht in die Wohnung gehen. In berechtigten Fällen wie zum Beispiel Besichtigungstermine mit Nachmietinteressenten, Kaufinteressenten oder Handwerkern kann der Mieter den Zutritt nicht verweigern. Allerdings muss der Termin ein paar Tage im Voraus angekündigt werden. Zudem müssen persönliche oder berufliche Belange des Mieters berücksichtigt werden.

Koller Liegenschaften AG  
Dorfplatz 6  
5612 Villmergen  
Telefon Nr. 056 622 18 19  
E-Mail: [info@kolag.ch](mailto:info@kolag.ch)