

Tipps & Tricks für Mieter

Richtiges Lüften

Wieso regelmässig lüften?

Lüften ist wichtig für das Wohlbefinden in der Wohnung sowie für den haushälterischen Umgang mit Energie und der Bausubstanz. Beispielsweise sind dauerhaft gekippte Fenster ungeeignet für den Feuchtigkeits- und Temperatenausgleich. Es besteht die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden (e.g. Schimmel) – vor allem bei neuen, sehr dichten Fensterlösungen. Zu lange geöffnete Fenster können ebenfalls die Bausubstanz beeinflussen und führen vor allem in den kalten Monaten zu einem erheblich höheren Heizaufwand.

Wie lüftet man optimal?

Zwischen 3-5mal täglich eine Stosslüftung (Dauer: 5-10 Minuten) sind ideal. Versuchen Sie nach Möglichkeit die Lüftung über den Tag zu verteilen, beispielsweise morgens, nachmittags oder abends und in allen benutzten Zimmern zu lüften.

Für das Belüften empfehlen wir eine vollständige oder grossflächige Öffnung der Fenster, auf Kippöffnung sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Worauf sollte man verzichten?

Nasse oder feuchte Wäsche sollte nicht in der Wohnung getrocknet werden. Halten Sie sich an die Trocknungsräume in Ihrer Wohnung oder an einen geschützten Unterstand draussen (bspw. einen überdeckten Balkon).

Achten Sie darauf, dass beim Kochen oder Duschen entweder die Abzüge aktiviert sind oder sie ein Fenster für die Dampfentweichung kurz offenhalten können.

Schränke, Regale und ähnliches sollten mit einem Mindestabstand von 10cm an Wände platziert werden.

Unterhaltsarbeiten durch den Mieter

Welche Unterhaltsarbeiten (e.g. Ausbesserungen, Reinigungen, Ersatzleistungen usw.) muss ich als Mieter vornehmen?

Grundsätzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet, dem Mieter das Mietobjekt in einem gebrauchstauglichen Zustand zu überlassen. Folglich ist er im Regelfall für die Behebung von Mängeln oder Schäden verantwortlich, die im Rahmen des normalen Gebrauchs anfallen.

Eine Ausnahme: Der kleine Unterhalt! Der Mieter ist dazu angehalten, kleinere Unterhaltsarbeiten selber vorzunehmen (OR Art. 259). Typischerweise sind dies der Austausch von Glühbirnen, die Reinigung verstopfter Abflüsse, der Austausch kaputter Backbleche oder der Ersatz undichter Duschschläuche.

Bis zu welcher Kostengrenze gilt der "kleine Unterhalt"?

Das Gesetz legt keine Kostengrenze fest. Üblicherweise wird von einer Limite von CHF 150.- bis CHF 200.- ausgegangen. Darüber hinaus ist der Vermieter zuständig. Sie sollten bei anstehenden Unterhaltsarbeiten auch einschätzen, ob ein fachmännischer Einsatz nötig ist.

Untermiete

Was muss ich als Untermieter beachten?

Untermieten sind dem Vermieter anzumelden. Sofern die Bedingungen der Untermiete nicht missbräuchlich sind oder in wesentlichen Aspekten von dem im Mietvertrag vereinbarten Gebrauch abweichen, steht der Untermiete nichts im Weg. Wenden Sie sich zeitnah an Ihren Vermieter, respektive den Bewirtschafter. Die Anmeldung sollte folgende Punkte beinhalten:

- Personalien Untermieter
- Mietzins
- Betroffene Zimmer

Wer gilt als Untermieter?

Jede Person, die nicht Ehegatte, Familienangehöriger oder Konkubinatspartner des Hauptmieters ist.

Soll ich einen Untermietvertrag vereinbaren?

Wir empfehlen eindringlich einen Untermietvertrag zu vereinbaren, um die Rechte & Pflichten sauber und verständlich zu regeln. Sie finden hierzu Unterlagen im Internet, etwa unter <https://www.mietrecht.ch/index.php?id=6>

Wer haftet gegenüber dem Vermieter?

Beachten Sie, dass Sie als Hauptmieter sämtliche Pflichten gegenüber dem Vermieter beibehalten, unabhängig davon, ob ein Untermietverhältnis vorliegt oder nicht. Insbesondere haften Sie für Schäden am Mietobjekt und für die zeitnahe Begleichung des Mietzinses – selbst wenn der Untermieter mit seinem Untermietzins Ihnen gegenüber in Verzug steht.

Welche Bestimmungen gelten für die Untermiete?

Grundsätzlich gelten in den meisten Bereichen die gleichen Bestimmungen wie für den Mietvertrag. Insbesondere zu beachten sind die gesetzlichen Kündigungsfristen (3 Monate bei Wohnungen; 6 Monate bei Geschäftsräumen),

Wie sieht es mit Übernachtungs-Plattformen aus, beispielsweise Airbnb?

Es ist die klare Auffassung der Falck Unternehmensgruppe, dass Vertragsvereinbarungen via Übernachtungs-Plattformen ein Untermietverhältnis darstellen. Diese sind entsprechend den mietrechtlichen Regelungen dem Vermieter zu melden. Diese Regelung gilt im Übrigen für jede entgeltliche Überlassung eines gemieteten Objekts an eine dritte Person.

Achten Sie auf die Bedingungen dieser "Untermiete"! Sie müssen dem Vermieter dargelegt werden und dürfen nicht missbräuchlich sein oder einen gewerbsmässigen Charakter vorweisen – die Falck Unternehmensgruppe darf und wird solche Untervermietungen verbieten (siehe OR Art. 262).

Wenn Sie in einer von uns bewirtschafteten Wohnung leben und Übernachtungs-Plattformen nutzen möchten, so nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf. Wir besprechen gerne mit Ihnen die Eckpunkte einer solchen Nutzung und ermöglichen den zweckmässigen und rechtskonformen Einsatz dieser neuen Technologie.