

In der Schweiz eine Unterkunft beziehen

Wenn Sie in der Schweiz bei einer Gastfamilie wohnen, macht es rechtlich gesehen einen Unterschied, ob Sie ihr Miete bezahlen oder nicht. Schulden Sie für die Benutzung der Räume einen Mietzins, liegt ein Mietverhältnis vor. Wohnen Sie kostenlos, gelten die Bestimmungen über die Gebrauchsleihe.

1. Sie bezahlen nichts für die Unterkunft: Gebrauchsleihe

Wenn Sie kostenlos wohnen, liegt rechtlich gesehen kein Mietverhältnis, sondern eine Gebrauchsleihe vor. Das sind die wichtigsten Punkte:

- Die mietrechtlichen Bestimmungen wie insbesondere der Kündigungsschutz gelten nicht. Sie können sich also nicht gegen eine Kündigung wehren.
- Wenn Sie eine bestimmte Dauer mit dem Gastgeber der Wohnung abgemacht haben, müssen Sie nach Ablauf dieser Zeit ausziehen. Wenn er die Räume wegen eines unvorhergesehenen Falles dringend selbst braucht, unter Umständen schon vorher.
- Wenn Sie nichts zur Dauer abgemacht haben, kann Ihre Gastgeberin jederzeit verlangen, dass Sie wieder ausziehen. Sie muss sich dabei nicht an bestimmte Kündigungsfristen oder -termine halten.

2. Sie bezahlen für die Unterkunft: Miete oder Untermiete

Wenn Sie für die Wohnräumlichkeiten bezahlen müssen, sei dies für ein einzelnes Zimmer in einer Wohnung, eine ganze Wohnung oder gar ein Haus – handelt es sich um eine Miete oder Untermiete. In beiden Fällen kommt das Schweizerische Mietrecht zur Anwendung.

Hier erfahren Sie die wichtigsten Punkte, welche sowohl für die Miete als auch für die Untermiete gelten:

- Es ist nicht vorgeschrieben, dass Sie mit Ihrem Gastgeber einen schriftlichen Vertrag abschliessen, auch eine mündliche Einigung ist gültig. Trotzdem ist es für beide Parteien sinnvoll, die Abmachungen schriftlich festzuhalten. Nur so ist klar, was vereinbart wurde. Im Vertrag können Sie etwa die Mietdauer, den geschuldeten Mietzins, die zu zahlenden Nebenkosten sowie weitere wichtige Punkte regeln. Am besten fragen Sie Ihren Vermieter nach einem schriftlichen Vertrag und lassen sich beraten (zum Beispiel durch die für Sie am Wohnort zuständige Schlichtungsbehörde unter www.mietrecht.ch → Schlichtungsbehörde
- Ein Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet abgeschlossen werden. Befristet ist ein Mietverhältnis,

wenn es mit Ablauf der vereinbarten Zeit endet, ohne dass jemand kündigen muss – es läuft einfach aus. Beispiel: «Das Mietverhältnis endet am 30. September 2022.» Unbefristete Mietverträge enden, wenn entweder Sie als Mieterin kündigen oder Ihr Vermieter kündigt. Mehr zur Kündigung erfahren Sie weiter unten.

- Wenn Sie den Mietvertrag zusammen mit einer anderen Person – etwa mit Ihrem Partner, einem Familienmitglied oder einer anderen aus der Ukraine geflüchteten Person – unterschreiben, werden Sie zu gleichberechtigten Mietern. Die Folge: Sie haften gemeinsam für die Bezahlung der vereinbarten Miete und können den Vertrag nur zusammen kündigen.
- Es kann sein, dass Ihr Gastgeber Ihnen zu Beginn ein schriftliches Protokoll zur Unterzeichnung vorlegt. Es geht hier darum, dass er den Zustand der Räume bei Mietbeginn festhalten will. Wenn Sie später ausziehen, gibt es wieder ein Protokoll, das allfällige Schäden auflistet.
- Als Mieterin haften Sie allerdings nicht für die normale Abnutzung – also etwa bei kleinen Kratzern am Parkett, die normalen Umständen einfach entstehen. Wenn Ihnen aber etwa ein Missgeschick passiert – zum Beispiel ein grösserer, dauerhafter Fleck auf dem Teppich – könnte Ihr Vermieter Sie grundsätzlich dafür haftbar machen.
- In strittigen Fällen kann die Schlichtungsbehörde für Mietrecht (siehe Adresse oben) Sie kostenlos beraten.

Das gilt bei einer Kündigung

Unbefristete Mietverhältnisse enden, wenn entweder Sie oder Ihr Gastgeber kündigen – es sei denn, Sie einigen sich mit ihm einvernehmlich, dass die Miete auf ein bestimmtes Datum hin endet. Am besten halten Sie diese Vertragsauflösung schriftlich fest.

Hier erfahren Sie die wichtigsten Regeln, die bei einer Kündigung einer unbefristeten Miete gelten:

- Kündigen geht nicht von heute auf morgen. Wer die

Miete beenden will, muss sich dabei an gewisse Fristen und Termine halten. Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der zwischen dem Empfang der Kündigung und dem Vertragsende einzuhalten ist. Der Kündigungstermin ist hingegen der Tag, auf den der Mietvertrag endet.

- Schauen Sie in Ihrem Mietvertrag nach, welche Termine und Fristen Sie abgemacht haben. Diese sind grundsätzlich verbindlich. Das Gesetz regelt, wie lange die Kündigungsfrist mindestens sein muss. Diese Mindestfristen dürfen nicht unterschritten werden.
- Kündigungsfrist: Bei der Miete von möblierten Zimmern beträgt die gesetzliche Minimalfrist zwei Wochen, bei Wohnungen drei Monate. Die dreimonatige Frist gilt auch, wenn Sie ein (möbliertes oder unmöbliertes) Zimmer mieten und – neben Küche und Bad – auch andere gemeinschaftliche Räume wie z.B. das Wohn- oder Esszimmer mitbenutzen können. Die Mindestkündigungsfrist von 3 Monaten gilt auch für möblierte 1-Zimmer-Wohnungen beziehungsweise Studios mit eigener Küchenzeile und eigenem Bad.
- Kündigungstermin: Wenn Sie nur ein möbliertes Zimmer mieten, können Sie (mit einer Frist von zwei Wochen) auf Ende einer einmonatigen Mietdauer kündigen. Beispiel: Das Mietverhältnis beginnt am 15. März; kündigen können Sie es jeweils auf den 14. eines Monats. Bei den anderen Wohnräumen kündigt man auf die ortsüblichen Kündigungstermine. Welche das sind, erfahren Sie unter Angabe Ihres Wohnorts oder der Postleitzahl auf www.mietrecht.ch → Schlichtungsbehörde.
- Wenn Sie kündigen wollen, müssen Sie dies schriftlich tun. Zum Beispiel so: «Hiermit kündige ich den bestehenden Mietvertrag für die Wohnung XYZ (genauere Angaben wie Adresse) vom ... (Datum) per 30. September 2022. Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieser Kündigung und das Aufhebungsdatum des Mietvertrages schriftlich.» Ihre Kündigung müssen Sie unterschreiben. Eine mündliche Kündigung, eine Kündigung per E-Mail oder per SMS wäre also ungültig.
- Wenn Ihr Vermieter kündigen will, muss er dafür ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden. Darauf muss stehen, wie Sie als Mieter vorgehen müssen, wenn Sie die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen wollen. Ohne dieses Formular gilt die Kündigung nicht.

- Wenn Sie die Kündigung nicht akzeptieren wollen, können Sie sie bei der örtlich zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten – und zwar innert 30 Tagen. Dort können Sie auch verlangen, dass die Miete verlängert wird. Vorausgesetzt wird dabei, dass die Kündigung Sie besonders hart trifft.

3. Wenn etwas kaputt geht: Haftung

Was gilt, wenn ein Gegenstand der Gastgeberin kaputt geht in der Wohnung?

Grundsätzlich haften Sie, wenn Sie etwas beschädigt haben – und zwar für den Zeitwert des Gegenstandes. Wenn Sie keine Privathaftpflichtversicherung haben, müssen Sie den Schaden grundsätzlich selber zahlen. Am besten reden Sie mit Ihrem Gastgeber. Er ist vielleicht bereit, ein Auge zuzudrücken.