

# Mieterland Schweiz: Die wichtigsten Rechte & Pflichten im Mietverhältnis

Die Schweiz ist ein Land von Mietern, es leben 2.4 Millionen Haushalte in Mietwohnungen, im Vergleich zu 1.4 Millionen Haushalten, die Eigentümer sind. Dementsprechend spielt das Mietrecht eine wichtige Rolle im Schweizer Alltag. Dieses ist grundsätzlich mieterfreundlich gestaltet, es soll ein faires Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern gewährleisten und die Interessen beider Parteien schützen. In diesem Blogbeitrag werden die wichtigsten Rechte und Pflichten von Vermieter:innen und Mieter:innen beleuchtet.

## **Pflichten von Vermieter:innen**

Vermieter:innen sind verpflichtet, das Objekt in einem vertragskonformen Zustand zu übergeben und diesen während der gesamten Mietzeit zu erhalten. Dazu gehört, dass die Wohnung bewohnbar und frei von Mängeln ist und alle vertraglich vereinbarten Einrichtungen vorhanden sind. Der Vermieter muss die Wohnung instand halten, indem er Mängel, die nicht vom Mieter verursacht wurden, beseitigt und notwendige Reparaturen und Renovierungsarbeiten durchführt. Weiter muss die Privatsphäre des Mieters geschützt werden. Der Vermieter darf die Wohnung nur mit Zustimmung des Mieters oder in Notfällen betreten. Schliesslich muss der Vermieter alle einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen einhalten, darunter das Schweizerische Obligationenrecht und die Verordnungen über die Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Geschäftsräumen.

## **Rechte von Vermieter:innen**

Vermieter:innen haben bestimmte Rechte, die im Mietrecht festgelegt sind. Dazu gehört das Recht, die im Mietvertrag vereinbarte Miete zu verlangen. Diese setzt sich aus der Nettomiete für die Nutzung der Wohnung und den Nebenkosten für Nebenleistungen wie Heizung, Wasser und Abfallentsorgung zusammen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter den Mietzins auch erhöhen, zum Beispiel wenn der Referenzzinssatz steigt, die Teuerung zunimmt oder wenn die Wohnung renoviert wurde.



Vermieter:innen sind auch berechtigt, den Mietvertrag zu kündigen, wenn der Mieter mit der Miete im Rückstand ist oder die Wohnung nicht vertragsgemäss nutzt. Dem Vermieter ist es erlaubt, die Wohnung zu bestimmten Zwecken zu betreten, wie zum Beispiel für Reparaturen oder Inspektionen, wobei er diese Besuche dem Mieter vorher ankündigen muss.

## **Pflichten von Mieter:innen**

Mieter:innen sind verpflichtet, den vertraglich vereinbarten Mietzins und die Nebenkosten, deren Höhe in der Regel im Mietvertrag festgelegt ist, pünktlich zu zahlen. Weiter müssen sie die Mietsache, also die Wohnung oder das Haus einschliesslich der dazugehörigen Einrichtungen, mit Sorgfalt behandeln. Normale Abnutzungserscheinungen sind jedoch vom Vermieter hinzunehmen. Mieter:innen sind auch verpflichtet, Mängel wie Schäden an Bodenbelägen, Wasserschäden oder Schimmelpilzbefall unverzüglich dem Vermieter zu melden. In vielen Mehrfamilienhäusern gilt es die Hausordnung zu beachten. Diese regelt unter anderem die Ruhezeiten, die Nutzung der Gemeinschaftsräume und die Abfallentsorgung.

## Rechte von Mieter:innen

Mieter:innen haben das Recht auf eine Wohnung, die den grundlegenden Anforderungen der Wohnbarkeit und Sicherheit entspricht. Die Wohnung muss sauber, trocken und beheizbar sein, über funktionierende sanitäre Anlagen verfügen und keine Sicherheitsmängel aufweisen darf. Ausserdem haben die Mieter:innen das Recht, die gemietete Wohnung uneingeschränkt zu nutzen. Dies bedeutet, ohne jegliche Störung durch den Vermieter in der Wohnung zu leben.

In der Schweiz wird der Mietzins durch ein System der Mietzinsobergrenze reguliert, das eine willkürliche Erhöhung durch den Vermieter begrenzt und im Allgemeinen auf kantonalen oder regionalen Vorschriften beruht. Mieter:innen unterliegen zudem einem gewissen Kündigungsschutz, der es dem Vermieter untersagt, das Mietverhältnis ohne wichtigen Grund zu beenden. Gerechtfertigte Kündigungsgründe können zum Beispiel Eigenbedarf, Zahlungsverzug oder schwerwiegende Vertragsverletzungen seitens des Mieters sein.

### Übersicht Rechte & Pflichten Vermieter:innen

- Recht auf Miete gemäss Vertrag
- Mietzinserhöhung unter bestimmten Voraussetzungen
- Kündigung Mietvertrag bei Mietrückstand oder nicht vertragsmässiger Nutzung
- Übergabe des Mietobjekts in vertragskonformen Zustand
- Instandhaltung der Wohnung (frei von Mängeln)
- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen

### Übersicht Rechte & Pflichten Mieter:innen

- Kündigungsschutz
- Uneingeschränkte Nutzung der Wohnung
- Recht auf Wohnbare Wohnung
- Verpflichtung Zahlung Mietzins und Nebenkosten
- Mietobjekt mit Sorgfalt behandeln
- Verpflichtung zur Meldung von Mängeln

## Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:

[qr.properti.ch/beratung13](https://qr.properti.ch/beratung13)

## Fazit

Das Mietrecht in der Schweiz zielt darauf ab, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern zu schaffen. Beide Parteien tragen Verantwortung und haben verschiedene Rechte und Pflichten, die sie kennen und einhalten sollten.

Für Mieter ist es wichtig, sich über ihre Rechte zu informieren und diese im Zweifelsfall auch durchzusetzen. Dazu können sie sich an Mieterverbände wenden.

Vermieter sollten sich ebenfalls über ihre Pflichten bewusst sein und diese gewissenhaft erfüllen. Dazu gehören insbesondere die Bereitstellung einer bewohnbaren Wohnung und die Instandhaltung der Mietsache.

Ein faires und respektvolles Miteinander zwischen Vermietern und Mietern ist die Grundlage für ein harmonisches Mietverhältnis.



## Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:

[qr.properti.ch/berechnung1](https://qr.properti.ch/berechnung1)