

## RATGEBER

### Tipps für Eigentümer und Vermieter

Eine Liegenschaft erfolgreich zu vermieten bedeutet mehr, als nur ein Inserat zu schalten. Wer die rechtlichen Rahmenbedingungen kennt und die Wohnung professionell vorbereitet, findet schneller passende Mieterinnen und Mieter, vermeidet Leerstand und reduziert das Risiko späterer Streitigkeiten. Die folgenden Hinweise fassen die wichtigsten Punkte für Eigentümerinnen und Eigentümer zusammen.

#### § Art. 256 OR – Pflichten der Vermieterschaft

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Mängel, die der taugliche Gebrauch beeinträchtigen, muss der Vermieter beheben.

#### Die Wohnung vermietungsbereit machen

- Wohnung gründlich reinigen und kleinere Schönheitsreparaturen vor der Besichtigung erledigen.
- Aussagekräftige Fotos bei guter Tageslichtbeleuchtung erstellen.
- Grundrisse, Wohnfläche und Nebenkosten transparent im Inserat angeben.
- Funktionstüchtigkeit von Heizung, Sanitär und Elektroinstallationen vorab prüfen.
- Hausordnung und wichtige Informationen zur Liegenschaft bereithalten.

#### Mietzins und Nebenkosten richtig gestalten

##### § Art. 269 / 269a OR – Missbräuchliche Mietzinse

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. In der Regel nicht missbräuchlich sind Mietzinse, die im Rahmen der orts- und quartierüblichen Ansätze liegen oder durch Kostensteigerungen (Hypothekarzins, Unterhalt, Teuerung) begründet sind.

- Anfangsmietzins realistisch anhand vergleichbarer Objekte in der Region festlegen.
- Nebenkosten klar auflisten und im Vertrag als Akonto- oder Pauschalzahlung definieren.
- Bei Mietzinserhöhungen das amtliche Formular verwenden und Fristen beachten.

#### Mietvertrag und Kündigungsfristen

##### § Art. 266c OR – Kündigung von Wohnräumen

Bei der Miete von Wohnräumen kann jede Partei das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn kein solcher besteht, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen, sofern Vertrag oder Vereinbarung nichts anderes vorsehen.

- Kündigungen sind formfrei gültig, werden aber aus Beweisgründen schriftlich und eingeschrieben versandt.
- Bei Ehepaaren oder eingetragenen Partnerschaften muss die Kündigung an beide Partner separat zugestellt werden.
- Amtliches Kündigungsformular verwenden, wenn der Vermieter kündigt (Art. 266I OR).

## Nebenkostenabrechnung im Überblick

| Kostenart                  | Beispiel                          | Abrechnung             |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Heizung & Warmwasser       | Öl, Gas, Fernwärme                | nach Verbrauch/Akonto  |
| Allgemeinstrom             | Treppenhaus, Aussenbeleuchtung    | nach Anteil            |
| Hauswartung                | Reinigung, Gartenpflege           | Pauschale              |
| Kabel- / Internetanschluss | Grundgebühren Gemeinschaftsanlage | Pauschale              |
| Verwaltungskosten          | Verwaltungspauschale              | im Mietzins enthalten* |

\*Verwaltungskosten dürfen nur dann separat verrechnet werden, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde.

## Bei einem Mieterwechsel

- Frühzeitig Besichtigungstermine mit dem bisherigen Mieter koordinieren.
- Übergabeprotokoll und Zustand der Wohnung sorgfältig dokumentieren.
- Kautions des ausziehenden Mieters gemäss gesetzlicher Frist abwickeln.
- Neuen Mietvertrag inklusive Hausordnung und Nebenkostenregelung vorbereiten.

### Vera Home Immobilien

Wir unterstützen Eigentümerinnen und Eigentümer bei Vermietung, Mietzinsgestaltung und laufender Verwaltung ihrer Liegenschaft.

Hauptstrasse 39, 5070 Frick | Tel. +41 76 336 84 38 | [welcome@verahome.ch](mailto:welcome@verahome.ch)

*Dieses Dokument dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Massgebend sind die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).*