

5. Das Mietende



Inhalt:

- 5.1 Mietende
- 5.2 Die Kündigung
- 5.3 Die Reinigung
- 5.4 Rückgabe der Wohnung
- 5.5 Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen
- 5.6 Rückzahlung der Kautions
- 5.7 Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen

Lernziele:

- Sie können mit Hilfe des OR unterschiedliche Kündigungsfristen für verschiedene Mietobjekte benennen.
- Sie können ein korrektes, fehlerfreies Kündigungsschreiben verfassen.
- Sie können mit Hilfe eines Fachtextes Rechtsfälle rund ums Thema „Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen“ lösen und begründen.

5.1 Mietende

Der Auszug aus der bisherigen Wohnung wirft beispielsweise folgende Fragen auf:

- Wie gründlich muss die Wohnung abgegeben werden?
- Welche Schäden muss ich selber bezahlen



Arbeitsauftrag

1. Auf unserer Homepage (ABUISTIK.JIMDO.COM) finden Sie den Link zu einem Padlet mit dem Titel „Auszug“. Logen Sie sich ein und schreiben Sie alles auf, was Sie zum Thema wissen oder Sie sich schon lange gefragt haben.
2. Lesen Sie nun im Lehrmittel das Kapitel „Mietende“ (S. 257 & 258). Vergleichen Sie die gewonnenen Informationen mit dem erstellten Padlet. Schreiben Sie Ihre neu gewonnenen Erkenntnisse in 5 Sätzen auf.

5.2 Die Kündigung

Bei der Wohnungsmiete verlangt das Gesetz eine schriftliche Kündigung

Arbeitsauftrag

1. Suchen Sie im Gesetz den betreffenden Artikel zur Kündigung (OR, Gesetztestexte oder Internet möglich!).

Ebenfalls sehr wichtig sind die **Kündigungsfristen**. Das Gesetz schreibt Kündigungsfristen vor. Werden diese nicht eingehalten, gilt die Kündigung auf den nächstmöglichen Zeitpunkt.

2. Wo steht im Gesetz etwas über die ordentliche Kündigung und wie lange dauert diese Frist?

3. Füllen Sie die untenstehende Tabelle mithilfe des OR vollständig aus:

Mietobjekt	OR-Artikel	Kündigungsfrist	Zeitpunkt/ Termin
Fahrrad			
	OR 266e		
Mietwohnung			



Da Sie mit Ihrer Freundin/ Ihrem Freund zusammenziehen und gleichzeitig den Wohnort wechseln, möchten Sie Ihre kleine 1.5- Zimmer-Wohnung auf den nächstmöglichen Termin kündigen.

Arbeitsauftrag

1. Schreiben Sie an Ihren Vermieter, die Immobilien AG Zweiraumwohnung, Alpenstrasse 2, 3007 Bern eine Kündigung.
Lesen Sie dazu im Lehrmittel „Sprache und Kommunikation“ das Kapitel „Briefe gestalten“.

Achtung: Vielerorts gibt es nur zwei „offizielle Umzugstermine: z.B. 1. April und 1. Oktober. Ansonsten immer auf Ende Monat kündigen.

2. Korrigieren Sie das Kündigungsschreiben eines Partners/ einer Partnerin gemäss der folgenden Checkliste. Schreiben Sie jeweils eine Begründung, weshalb ein Kriterium nicht erfüllt wurde.

Kriterium	wurde erfüllt	Ungenügend beachtet, weil...
Layout		
Inhalt		
Stil		
Rechtschreibung		

5.3 Die Reinigung

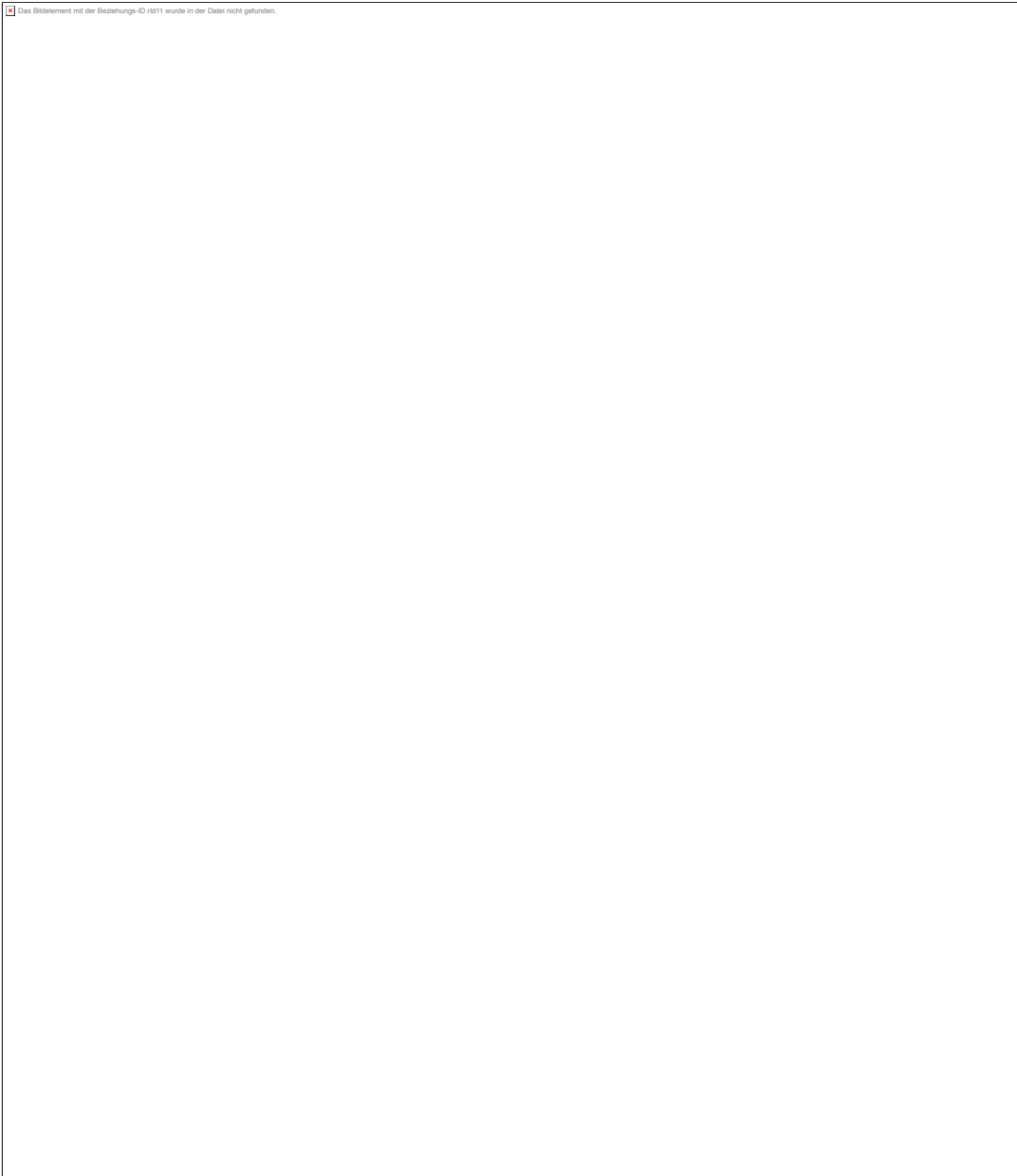
Als Mieter sind sie verpflichtet, am letzten Tag der Mietdauer die Wohnung in gereinigtem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Ist der letzte Tag der Miete ein Sonntag oder Feiertag, so findet die Rückgabe erst am nächsten darauffolgenden Werktag statt.



Arbeitsauftrag

1. Lösen Sie den folgenden Fall:
Sie wohnen im Kanton Thurgau und Sie müssen die Wohnung auf den 30. April verlassen. Nun ist dieser 30. April aber ein Sonntag. Wann müssen Sie die Wohnung abgeben?

2. Suchen Sie im Kreuzworträtsel das korrekte Verb bei den anstehenden Reinigungsarbeiten. Hilfe erhalten Sie auf der Homepage des Mieterverbandes unter der Rubrik: Was müssen Mieterinnen und Mieter reinigen.



5.5 Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen

Leben Sie in einer Wohnung, so zeigt diese mit der Zeit Verschleisserscheinungen. Auf der Webseite der Mobiliar (<https://www.mobiliar.ch/versicherungen-und-vorsorge/wohnen-und-eigentum/ratgeber/schaeden-an-der-mietwohnung>) finden Sie Informationen, mit welcher Lebensdauer man bei Wohnungseinrichtungen rechnen kann. Verringert sich die Lebensdauer durch übermässiges Abnutzen, so ist der Mieter an den Anschaffungskosten prozentual zu beteiligen.



Die häufigsten Probleme ergeben sich beim Zustand von Wand- und Bodenbelägen sowie der sanitären Installationen. Diejenigen Mängel, die aus der normalen Abnutzung der Wohnung entstanden sind, müssen Sie nicht bezahlen. Handelt es sich jedoch um Schäden, verursacht durch eine ausserordentliche Abnutzung, dann müssen Sie für die Kosten aufkommen.

Arbeitsauftrag

Lösen Sie nun zwei Fälle und eine Zusatzaufgabe, bei denen die Frage der ausserordentlichen Abnutzung beantwortet werden muss.

Fall 1

Sie ziehen nach sieben Jahren wieder aus einer Wohnung aus. Bei der Abnahme der Wohnung stellt sich heraus, dass die Spannteppiche wegen verschiedener Beschädigungen und Flecken ersetzt werden müssen. Die neuen Teppiche von gleicher Qualität kosten Fr. 4000.-. Die durchschnittliche Lebensdauer der damals verwendeten Teppiche beträgt zehn Jahre. Wie viel müssen sie für die Spannteppiche bezahlen oder müssen Sie überhaupt etwas bezahlen? Begründen Sie Ihre Antwort in einem korrekt formulierten Satz.

Fall 2

Ihr Vermieter Peter Müller bemängelt bei der Wohnungsübergabe, die Versiegelung des Furnierparketts sei erneuerungsbedürftig und Sie hätten dafür zu bezahlen, weil Sie die Wohnung mit neu versiegeltem Parkett haben antreten dürfen. Doch Sie weigern sich, weil Sie 15 Jahre in der Wohnung gewesen sind. Wie viel müssen Sie für den Parkett bezahlen oder müssen sie überhaupt etwas bezahlen? Begründen Sie Ihre Antwort in einem korrekt formulierten Satz.



Zusatzaufgabe

Was gehört zu einer normalen Abnutzung (A) und zu einer ausserordentlichen Abnutzung (B)?

- ___ Spuren von Möbeln und Bildern an den Wänden durch Sonneneinwirkung
- ___ Vergilbte Tapeten und verputzte Wände infolge Tabakkonsums
- ___ Druckstellen von Möbeln in textilen Bodenbelägen
- ___ Schäden in Küche und Bad wegen mangelhafter Reinigung

5.6 Die Rückzahlung der Kautio

Der Vermieter verlangt von seinen Mietern eine Kautio als Sicherheit für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis. Dabei ist er verpflichtet, die Kautio bei einer Bank auf einem Sparkonto zu hinterlegen, das auf den Namen des Mieters lautet. Das Geld wird verzinst und spesenfrei angelegt.

Arbeitsauftrag

Lösen Sie die folgenden Aufgaben:

Emilio Strappazzi möchte in eine Mietwohnung in Olten ziehen. Bei Mietbeginn fordert der Eigentümer vier Monatsmieten im Voraus. Emilio ist der Meinung, dass er im ABU einmal gehört hat, dass dies gar nicht rechtens ist. Auf welche gesetzliche Bestimmung stützt sich Emilios Behauptung?

Sie haben alle Mieten bezahlt, auch stehen keine weiteren Forderungen mehr im Raum. Sie haben per 1. Juni vor vier Jahren drei Monatsmieten zu Fr. 1000.- als Kautio hinterlegt. Die Wohnung ist nun auf den 31. Mai gekündigt worden. Der Zins auf der Bank betrug während dieser vier Jahre konstant 1%. Berechnen Sie mithilfe der Zinseszinsrechnung, wie viele Schweizer Franken Sie von Ihrem Vermieter zurückbekommen. (Link: https://www.helvetia.com/ch/content/de/service/analysetools/sparrechner.html?ecid=sem-106447779492-zinseszinsrechner-1t1--kwd-18437364732&s_kwid=AL!76!3!106447779492!p!!g!!zinseszinsrechner&ef_id=V96PuwAAAUI9TthQ:20160918125939:s)

5.7 Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen

Arbeitsauftrag

1. Lesen Sie im Lehrmittel „Gesellschaft“ das Kapitel „Mieterschutz“ (S. 259/260) sorgfältig durch und schreiben Sie anschliessend den korrekten OR Artikel in den untenstehenden Text.

Im Obligationenrecht sind die Vermieter bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen explizit vor missbräuchlichen Forderungen des Vermieters geschützt.

Ab OR Art. _____ sind diese genauer beschrieben.

2. Schlagen Sie das OR auf und ergänzen Sie die folgende Tabelle:

OR-Art.	Text
	Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem übersetzten Kaufpreis beruhen.
271a Abs.1	
	Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.
270b	
271	

3. Recherchieren Sie im Internet nach Informationen betreffend Mieterorganisationen und Vermieter-/ Hauseigentümerorganisationen und beantworten Sie folgende Fragen:
 - a. Wie heisst die jeweilige Organisation?
 - b. Wie lautet die URL-Adresse?
 - c. Was kostet jeweils eine Mitgliedschaft pro Jahr?
 - d. Welche Leistungen erhalten Sie für die Mitgliedschaft?

1. **Mieterorganisation:** _____
 Homepage: _____
 Gebühr: _____
 Leistungen: _____

2. **Vermieter- und Hauseigentümerorganisation:** _____
 Homepage: _____
 Gebühr: _____
 Leistungen: _____
