

Leben im Kanton St.Gallen > Zusammenleben > Wohnen > **Wohnung mieten**

## Wohnung mieten

**In der Schweiz leben die meisten Leute in einer Mietwohnung. Haben Sie eine Wohnung gefunden und möchten diese nun mieten?**

Wenn Sie eine freie Mietwohnung besichtigt haben und Ihnen diese gefällt, dann können Sie sich für diese Wohnung bewerben.

Um eine Wohnung mieten zu können, benötigt die Vermieterin oder der Vermieter zuerst verschiedene Dokumente von Ihnen.

Erst dann können Sie den Mietvertrag abschliessen und in die neue Wohnung einziehen.

So schliessen Sie einen Mietvertrag ab:

### Anmeldeformular

Üblicherweise müssen alle Interessenten ein Anmeldeformular ausfüllen. Dort müssen Sie zu folgenden Punkten Auskunft geben:

- Ihr Beruf / Job
- Ihr monatliches Einkommen
- Anzahl Kinder
- Nationalität und Aufenthaltsbewilligung
- Ihr Arbeitgeber oder Ihre Arbeitgeberin
- ob Sie Haustiere haben

Es ist wichtig, dass Sie das Formular wahrheitsgetreu ausfüllen.

---

### Betreibungsregisterauszug: Prüfung Ihrer Zahlungsfähigkeit

Sehr oft wird auch ein [Betreibungsregisterauszug](#) ([?](#) Dieses Dokument zeigt auf, ob Sie schon einmal Schulden hatten oder immer noch haben.) verlangt. Dieser gilt als Beweis dafür, dass Sie Ihre Rechnungen bezahlen und keine Schulden haben. Den Auszug können Sie so bestellen:

- Online auf [EasyGov.swiss](#)
- Persönlich beim [Betreibungsamt](#) ([?](#) [Betreibungsbehörde](#)) Ihres Wohnorts. Das zuständige [Betreibungsamt](#) ([?](#) [Betreibungsbehörde](#)) finden Sie hier: [EasyGov swiss Suche Betreibungsamt](#)
- Bei jeder Poststelle können Sie das Dokument bestellen.

 [Betreibungsregisterauszug online beantragen](#)

 [Strafregisterauszug online beantragen \(wird nur selten benötigt\)](#)

---

### Der Mietvertrag

Der Mietvertrag wird normalerweise schriftlich abgeschlossen. Er ist aber auch mündlich gültig. Zu einem Mietvertrag gehören auch die Allgemeinen Bedingungen und die **Hausordnung**. Wenn Sie den Vertrag unterschreiben, sind Sie verpflichtet, diesen einzuhalten.

Diese wichtigen Punkte gehören in den Mietvertrag:

<b>Mietparteien</b>	wer sind die Vermietenden und wer die Mietenden? Nur wer den Vertrag als Mieterin oder Mieter abschliesst, wird Mieterin oder Mieter mit allen Rechten und Pflichten.
<b>Mietsache</b>	was überlassen die Vermietenden den Mietenden zum Gebrauch? Aufgeführt werden die Wohnung und gemeinsame Räume wie: Keller, Waschküche, Dachboden, usw.
<b>Mietdauer</b>	Mietverträge können auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen werden. Die Mehrheit der Verträge wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesem Fall können beide Parteien unter Einhaltung der Regeln und Fristen die Kündigung einreichen.
<b>Mietzins und Nebenkosten</b>	Notiert wird der monatliche Mietzins und wie sich dieser zusammensetzt (Nettomietzins plus Nebenkosten). Werden keine Nebenkosten aufgeführt, so wird davon ausgegangen, dass sie im Mietzins inbegriffen sind.
<b>Mietzinsdepot/ Mietkaution</b>	Ein Mietzinsdepot muss nur geleistet werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist. Der Betrag (maximal 3 Monatsmieten) wird auf ein Mietkautionskonto einbezahlt und dient dem Vermieter als Sicherheit.

Wohnungen dürfen mit der Zustimmung des Vermieters untervermietet werden.

---

## Mietkaution oder Mieterdepot

Sehr oft muss man beim Abschluss eines Mietvertrags einen fixen Betrag als Sicherheit überweisen. Dies wird Mietkaution genannt.

Die Kautions beträgt **maximal 3 Monatsmieten** und wird auf ein spezielles Bankkonto einbezahlt, das sogenannte Mietkautionskonto. Dieses Konto lautet auf den Namen der Mieterschaft. Die Kautions dient der Vermieterin und dem Vermieter als Sicherheit. Nach dem Auszug erhält die Mieterin oder der Mieter die Kautions samt Zinsen zurück.

Wenn Sie die Kautions nicht als Gesamtbetrag von Ihrem Ersparten nehmen möchten, gibt es auch einige Anbieter für Mietkautionsbürgschaften. Dort bezahlen Sie jährlich einen festgelegten Betrag ein:

### Vergleichen Sie Anbieter für Mietkautionen

Bei Wohnbaugenossenschaften bezahlt die Mieterschaft normalerweise keine Kautions, sondern kauft Anteilsscheine.

---

## Mietzins und Mietnebenkosten bezahlen

Man bezahlt den Mietzins **jeden Monat im Voraus** für den darauffolgenden Monat.

Meist bezahlen Sie dabei auch zusätzliche **Mietnebenkosten**. Das sind beispielsweise Kosten für Heizung, Warmwasser oder Kabelfernsehen. Die Vermieterin oder der Vermieter kann die Nebenkosten unterschiedlich verrechnen.

Wenn die Nebenkosten «akonto» – das heisst als Anzahlung – in Rechnung gestellt werden, muss die Vermieterin oder der Vermieter mindestens einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung machen. Es kann sein, dass Sie dann einen Betrag nachzahlen müssen. Es kann aber auch sein, dass Sie Geld zurückerhalten. Die Rechnung für die Nebenkosten muss immer genau überprüft werden.

Will Ihre Vermieterin oder Ihr Vermieter den Mietzins erhöhen, muss dies mit einem offiziellen Formular erfolgen.

---

## Probleme mit der Vermieterin oder dem Vermieter



