

# Vermietung: Mit wem will ich Haus und Hof teilen?

**Mietwohnungen können für Bauernfamilien ein willkommenes Zusatzeinkommen sein, müssen aber gründlich überlegt sein.**

«Ruhige Lage, wunderschöne Aussicht, idyllische Gegend, Natur pur. » Solche Worte hört man von Krista Christen bei einer Wohnungsbesichtigung wohl selten. Die Immobilienverwalterin mit eigenem Treuhandunternehmen spricht ganz andere Punkte an: «Das Heugebläse läuft zur Erntezeit auch nachts. Der Hofhund bellt, wenn sich ein Auto nähert. Achtung, der Westwind trägt den Duft des Schweinestalls zum Haus. Und der Stall ist privat. »

## **Negatives ansprechen**

Was zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht offensichtlich sei, gehöre erwähnt, am besten gleich schriftlich im Mietvertrag. «Sonst hat der Mieter gute Chancen auf eine nachträgliche Mietzinsreduktion », weiss die Fachfrau. Auch ob Haustiere erlaubt sind, gehört auf den Mietvertrag. Krista Christen weiss aus Erfahrung: Grosse, schwere Hunde verursachen unweigerlich grössere Abnutzung, etwa an Böden. Darum festhalten, wie gross oder schwer Hunde sein dürfen.

## **Wichtige Regeln**

Allgemein gilt: was zu Beginn schriftlich festgehalten ist, dient ganz stark der eigenen Absicherung. Dazu gehört Folgendes:

- Anzahl Parkplätze (gedeckt/ ungedeckt)
- Mitbenützung Garten (auf Grundrissplan einzeichnen)
- Rauchverbot in Haus oder auf Balkon
- Hausordnung für gemeinsame Räume (Waschküche, Treppenhaus, Keller)
- Nebenkosten: Wie hoch sind sie und was gehört dazu (muss belegt werden können)

Bei Zugeständnissen an zusätzliche Mieterwünsche solle man bescheiden anfangen: «Mehr kann man immer geben, aber Zurücknehmen geht nicht mehr. »

## **Referenzen einholen**

Mietverträge inklusive Merkblättern und Checklisten können übrigens beim Hauseigentümergeverband bezogen werden. Dies lohnt sich, weil Gratis-Mietverträge aus dem Internet oft einseitig mieterfreundlich sind. Auch von Gesetzes wegen geniessen die Mieter guten Schutz, das Obligationenrecht lässt wenig Freiraum. Krista Christen empfiehlt, die Allge-

meinen Bestimmungen zum jeweiligen kantonalen Mietvertrag als Lektüre. Diese klären sehr umfassend, welche Rechte und Pflichten die jeweiligen Parteien haben. Mieter sorgfältig auszuwählen, ist unabdingbar. Zuerst müsse man sich grundsätzlich überlegen, mit wem man Haus und Hof teilen wolle. Krista Christen empfiehlt weiter, Referenzen von Vorvermieter oder Arbeitgeber einzuholen, soweit es der Datenschutz erlaubt. Sollte das Angebot keine Interessenten anlocken, sind selten die potenziellen Mieter oder der Wohnungsleerstand schuld. «Überdenken und vergleichen Sie Ihr Angebot», rät Christen dringend. Der Online-Vergleichsdienst Comparis beispielsweise bietet ein Instrument, um die die Miete unter Berücksichtigung von Region und Lage mit dem Markt zu vergleichen.



*Weitere Tipps in einem Video:*

[www.youtube.com/watch?time\\_continue=3&v=l\\_wPHNVy4FI](https://www.youtube.com/watch?time_continue=3&v=l_wPHNVy4FI)



*Keine Kompromisse: Lieber ein vorübergehender Leerstand als mit schlechtem Bauchgefühl (Problem-)Mieter annehmen.*

*(Bild Bauernzeitung)*

Hohenrain, 22.02.2019

### **Kontakt**

BBZN Hohenrain, Sennweidstrasse 35, 6276 Hohenrain

Thomas Haas, 041 228 30 74, [thomas.haas@edulu.ch](mailto:thomas.haas@edulu.ch), [www.bbzn.lu.ch](http://www.bbzn.lu.ch)