Wohnen

Wohnung / Haus finden
Wohnung mieten
Nachbarschaft
TV / Internet / Telefon
Abfallentsorgung

Wohnung / Haus finden

Die meisten Personen in der Schweiz leben in gemieteten Wohnungen. Die Wohnungssuche ist nicht immer ganz einfach und die Mieten sind hoch.

Wohnungsmarkt

Die Mehrheit der Einwohnerinnen und Einwohner der Schweiz lebt in gemieteten Wohnungen. Da das Bauland knapp ist, gibt es besonders in Zentrumsgemeinden nicht sehr viele freie Wohnungen. Die Mietpreise sind hoch. Es ist nicht aussergewöhnlich, dass man einen Viertel des Einkommens für die Miete aufwendet. Es kann sich lohnen, eine Wohnung ausserhalb der Zentren zu suchen. Auch kleinere Orte sind meist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Wohnung / Haus suchen

Wohnungsangebote findet man auf zahlreichen Internetseiten. Auch in den Lokalzeitungen werden Immobilieninserate veröffentlicht. Manche Vermieterinnen und Vermieter schreiben ihre Wohnungen ausserdem auf den Anschlagbrettern in Einkaufszentren oder an anderen Stellen aus (z.B. Gemeindeverwaltungen). Viele Wohnungen werden aber nicht öffentlich ausgeschrieben. Es lohnt sich deshalb, sich bei Verwandten oder Bekannten umzuhören.

Bewerbung als Mieter

Wer sich für eine Wohnung interessiert, nimmt in der Regel mit der Vermieterin oder der Liegenschaftsverwaltung Kontakt auf und vereinbart einen Besichtigungstermin. Wenn man sich um die Wohnung bewerben will, muss man normalerweise ein Anmeldeformular ausfüllen. Ausserdem verlangen die meisten Vermietenden einen Betreibungsregisterauszug und grobe Angaben zum Einkommen. Damit soll die Zahlungsfähigkeit überprüft werden. Den Auszug erhält man beim zuständigen Betreibungsamt. Da es für eine Wohnung meist zahlreiche Bewerberinnen und Bewerber gibt, ist es ratsam, sich gleichzeitig um verschiedene Wohnungen zu bewerben.

Wohnung / Haus kaufen

Ausländerinnen und Ausländer mit einer Niederlassungsbewilligung C können im Kanton Basel-Landschaft unbeschränkt Wohnungen oder Häuser kaufen. Das gilt auch für alle EU/EFTA-Bürgerinnen und -Bürger mit einer Aufenthaltsbewilligung B. Personen aus anderen Ländern mit einer Aufenthaltsbewilligung B können nur dann eine Wohnung oder ein Haus kaufen, wenn sie danach selber darin wohnen. Plant die Käuferin oder der Käufer, nicht selbst im Vertragsobjekt zu wohnen, braucht es für den Kauf eine Bewilligung. Für Personen mit anderen Bewilligungen (L, F) ist es nicht möglich, Wohnungen oder Häuser zu kaufen. Genauere Auskünfte erteilt das Grundbuchamt.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-baselland.ch/de/wohnen/wohnung--haus-finden

Wohnung mieten

Wer eine Wohnung mietet, hat verschiedene gesetzliche Rechten und Pflichten. So dürfen beispielsweise die Vermietenden die Wohnung nicht von heute auf morgen kündigen. Aber auch die Mieterinnen und Mieter müssen sich an Regeln halten.

Mietvertrag

In der Regel schliessen Vermietende mit ihren Mieterinnen und Mietern einen schriftlichen Mietvertrag ab. Es ist aber auch möglich, einen Mietvertrag mündlich zu vereinbaren. Das wird jedoch nicht empfohlen. Auf jeden Fall gelten für Mietverträge im Minimum die gesetzlichen Rechten und Pflichten, die im Obligationenrecht festgehalten sind.

Miete

Die Miete setzt sich im Normalfall aus dem Nettomietzins sowie Nebenkosten (Heizung, warmes Wasser etc.) zusammen. Es dürfen nur die Nebenkosten verlangt werden, die im Mietvertrag aufgezählt sind. Die Miete muss in der Regel monatlich im Voraus bezahlt werden. Die Vermieterin oder der Vermieter darf den Mietzins nur in begründeten Fällen erhöhen. Er muss die Erhöhung rechtzeitig auf einem offiziellen Formular ankündigen. Empfindet man die Erhöhung als ungerechtfertigt, kann man sich innerhalb von 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde des Bezirks wenden.
Die Vermieterin oder der Vermieter kann zusätzlich zur Miete eine Kaution von maximal 3 Monatsmieten verlangen. Diese erhält man beim Auszug zurück. Als Mieterin oder Mieter kann man in gewissen Fällen beim Vermieter mit eingeschriebenem Brief eine Reduktion der Miete (Mietzinssenkung) beantragen. Dann etwa, wenn sich die Berechnungsgrundlage wesentlich verändert hat.

Einzug in die Wohnung

Beim Einzug in eine neue Wohnung sollte unbedingt zusammen mit dem Mietvertrag eine Mängelliste (Wohnungsabnahmeprotokoll) erstellt werden. Darin halten Vermietende und Mietende gemeinsam die bestehenden Schäden an der Wohnung fest. Damit ist sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter nicht für Schäden der vorherigen Mieter zahlen müssen. Wer Haustiere hat, sollte sich vorher erkundigen, ob diese in der Wohnung gehalten werden dürfen. Achtung: Nach dem Einzug muss man sich innerhalb von 2 Wochen bei der neuen Wohngemeinde anmelden.

Schäden in der Wohnung

Kleinere Schäden an der Wohnung müssen Mieterinnen und Mieter selber bezahlen (z.B. neuer Duschschlauch oder Seifenschale). Bei grösseren Schäden übernehmen die Vermietenden die Kosten. Wenn die Mieterinnen und Mieter den Schaden verursacht haben, müssen sie diesen allenfalls selber bezahlen. Für diese Fälle braucht man eine persönliche Haftpflichtversicherung. Wenn etwas kaputt geht oder man die Wohnung verändern möchte (z.B. Wände streichen), sollte man die Vermietenden kontaktieren. Wenn ein grösserer Mangel an der Wohnung besteht (beispielsweise defekte Heizung oder Waschmaschine, Lärm durch Bauarbeiten etc.), hat man das Recht auf eine Reduktion der Miete bis der Mangel behoben ist.

Kündigung

Mieterinnen und Mieter müssen den unbefristeten Mietvertrag für ihre Wohnung rechtzeitig kündigen. Die Kündigung erfolgt meistens auf ein Monatsende (ausser 31.12.). Meistens sind die Kündigungstermine und -fristen im Mietvertrag festgelegt. In der Regel sind das drei Monate. Die Kündigung muss rechtzeitig bei der Vermieterschaft eintreffen, spätestens einen Tag vor Beginn der Kündigungsfrist. Es empfiehlt sich, das Kündigungsschreiben per Einschreiben zu versenden.
Wenn die Vermieterin oder der Vermieter die Wohnung kündigt, muss sie oder er zwingend ein amtliches Formular verwenden. Als Mieterin oder Mieter hat man dann 30 Tage Zeit, sich bei der Schlichtungsbehörde dagegen zu wehren.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-baselland.ch/de/wohnen/wohnung-mieten

Nachbarschaft

Nicht in jedem Haus oder Quartier ist der Kontakt zwischen den Nachbarinnen und Nachbarn gleich intensiv. Es ist aber auf jeden Fall empfehlenswert, das Gespräch mit den Nachbarinnen und Nachbarn zu suchen – besonders im Fall von Konflikten.

In Kontakt treten

In manchen Häusern oder Quartieren pflegen die Nachbarinnen und Nachbarn regen Kontakt zueinander (mit Festen usw.). An anderen Orten ist dies weniger üblich. Wer neu einzieht, kann sich auf jeden Fall persönlich vorstellen, das ist im Kanton Basel-Landschaft durchaus verbreitet. Wenn die Nachbarn keinen Kontakt wünschen, muss dies nicht an den neuen Mieterinnen und Mietern liegen. Dann sollte man sich einfach auf ein freundliches Nebeneinanderwohnen konzentrieren. Es gibt andere Möglichkeiten, mit der lokalen Bevölkerung in Kontakt zu kommen, zum Beispiel in Vereinen.

Hausordnung

Fast jedes Haus, in dem mehrere Mietparteien oder Eigentümerinnen und Eigentümer wohnen, hat eine Hausordnung. Diese wird oft zusammen mit dem Mietvertrag abgegeben. Darin sind die Regeln für das Zusammenleben und für die Benutzung von gemeinsamen Räumen wie der Waschküche festgelegt. In der Schweiz wird viel Wert darauf gelegt, dass die Hausordnung eingehalten wird. Dies betrifft vor allem die Ruhezeiten, diese sind teilweise sogar rechtlich festgelegt.

Konflikte

Falls sich andere Personen im Haus nicht an die Hausordnung halten und man sich gestört fühlt, empfiehlt es sich, zuerst mit der betreffenden Person das Gespräch zu suchen. Hilft das nichts, kann man sich an die Vermieterschaft oder die Hausverwaltung wenden. In schweren Fällen kann man auch die Polizei benachrichtigen (Telefon 117). Die Polizei sollte auf jeden Fall gerufen werden, wenn man Zeuge von Gewalt in einer anderen Wohnung wird und man sich um das Wohlergehen der Nachbarinnen oder Nachbarn sorgt.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-baselland.ch/de/wohnen/nachbarschaft

TV / Internet / Telefon

Für Internet, Telefon und Kabel-Fernsehen gibt es verschiedene Anbieter. Die Angebote sind teilweise vom Wohnort abhängig. Fast alle Einwohnerinnen und Einwohner müssen Gebühren für Radio und Fernsehen bezahlen.

Radio- und Fernsehgebühren

Grundsätzlich müssen alle Haushalte in der Schweiz eine geräteunabhängige Radio- und Fernsehgebühren bezahlen. Mit dieser gesetzlichen Gebühr werden die Programme des öffentlich-rechtlichen Schweizer Radio und Fernsehens (SRG SSR) sowie private Radio- und Fernsehstationen unterstützt. Für den Einzug der Gebühren ist die Firma Serafe zuständig. Die Gebühr wird jährlich erhoben. Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, können sich von der Gebühr befreien lassen.

Telefon, Internet, Kabel-Fernsehen

Für Telefon, Internet und Kabel-Fernsehen gibt es in der Schweiz verschiedene Anbieter. Manche sind auch nur in bestimmten Regionen tätig. Es kommt auf den Wohnort und teilweise sogar das Haus an, welche Angebote man nutzen kann. Vergleichen lohnt sich, da die Leistungen und Preise unterschiedlich sind. Wer eine Satellitenschüssel anbringen möchte, sollte dies zuerst mit dem Vermieter klären oder sich bei Nachbarinnen und Nachbarn erkundigen. Die Internetverbindungen zu Hause sind in der Regel sehr schnell. Internetcafés gibt es nur wenige, da fast alle Haushalte über einen Internetanschluss verfügen.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-baselland.ch/de/wohnen/tv--internet--telefon

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind die Gemeinden zuständig. Deshalb hat jede Wohngemeinde eigene Regeln. Auf eine Trennung des Abfalls wird Wert gelegt, darum gibt es auch spezielle Sammelstellen.

Abfall trennen / Recycling

Abfalltrennen hilft, die Umwelt zu schonen und Geld zu sparen. Für wiederverwertbare oder umweltschädliche Abfälle gibt es spezielle Sammelstellen oder Sammlungen (Papier, Batterien, Glas, Karton, Grünabfälle, Aluminium, Metall, Textilien, Öl usw.). Diese Abfälle gehören nicht in den Hausmüll. Jede Gemeinde hat einen eigenen Entsorgungsplan oder Abfallkalender, den man bei der Anmeldung erhält. Dort steht, welche Abfälle man wann und wo entsorgen darf. Es ist verboten, Abfall zu verbrennen oder an nicht dafür vorgesehenen Orten abzuladen. Plastikflaschen (PET-Flaschen) und andere Verpackungen kann man bei fast allen Verkaufsstellen gratis entsorgen.

Abfallsäcke / Abfallmarken

Der Abfall, der nicht wiederverwertet werden kann (Hausmüll), muss in offiziellen Kehrichtsäcken oder Säcken mit Kehrichtmarken entsorgt werden. Im Preis der Säcke oder Marken ist eine Entsorgungsgebühr enthalten. Jede Gemeinde hat eigene Säcke oder Marken, die man zum Beispiel in Einkaufszentren und Läden in der Gemeinde oder bei der Gemeinde selber kaufen kann. Den Abfallsack muss man zu bestimmten Wochentagen an der Strasse (oder in seltenen Fällen an einem anderen Sammelpunkt) bereitstellen. Es ist nicht erlaubt, den Abfall an anderen Tagen zu deponieren. In Mehrfamilienhäusern gibt es manchmal spezielle Abfallcontainer. Bei Fragen können die Wohngemeinde oder die Nachbarinnen und Nachbarn weiterhelfen.

Sonderabfälle

Sonderabfälle müssen speziell entsorgt werden, da sie Giftstoffe enthalten oder die Umwelt schädigen. Dazu gehören zum Beispiel Farben, Chemikalien, Batterien, Elektroartikel, Energiesparlampen oder auch abgelaufene Medikamente. Sie gehören auf keinen Fall in den Hausmüll. Meistens können sie dort entsorgt werden, wo man sie gekauft hat. Herstellende, Händlerinnen und Händler sind verpflichtet, diese Abfälle kostenlos zurückzunehmen.

Mehr Informationen (Links, Adressen, Broschüren, Merkblätter)

www.hallo-baselland.ch/de/wohnen/abfallentsorgung