

Inhalt

Vorwort	11
1 Die Wohnungssuche	13
Der Wohnungsmarkt in der Schweiz	14
Die Verteilung des Wohneigentums	14
Zunehmender Mangel an zahlbaren Mietwohnungen	15
Gesetzlich verankter Mieterschutz	15
Mietzinse an Hypothekarzinssatz gekoppelt	16
Die Schlichtungsbehörden	17
Die geeignete Wohnung finden	19
Wie Sie eine neue Wohnung suchen	19
Was die Vermieter von Ihnen wissen wollen und wissen dürfen	21
Die Besichtigung der Wohnung	24
Wie vorgehen, wenn Ihnen eine Wohnung gefällt?	26
Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags	27
Wer ist denn nun Mieter?	28
Die Vertragsbestimmungen	30
Die Mietdauer	32
Die Festsetzung des Mietzinses	33
Weitere individuelle Vereinbarungen	37
2 Auszug und Einzug	41
Die Organisation des Umzugs	42
Auszug aus der bisherigen Wohnung	44
Rückgabetermin und Wohnungsputz	44
Die Rückgabe der Wohnung	46
Schäden, für die Sie aufkommen müssen	50
Die Rückzahlung der Kaution	55
Spezialfall: Der Mieter zieht nicht aus	56

Einzug in die neue Wohnung	57
Das Antrittsprotokoll	57
Die Wohnung ist nicht bezugsbereit	59
Anfechtung des Anfangsmietzinses	60
3 Nutzungsrechte und Untermiete	63
Wie dürfen Mieterinnen und Mieter die Wohnung nutzen?	64
Die Hausordnung	64
Leben unter Nachbarn	74
Besondere Nutzungsrechte	75
Untermiete	77
Rechte und Pflichten	77
Der Untermietzins	79
Der Untermietvertrag	80
4 Der Mietzins	85
Mietzinszahlung	86
Zahlungsarten	88
Zahlungsverzug	89
Mietzinskalkulation	94
Wann ist ein Mietzins angemessen?	94
Mietzinserhöhung	97
Formelle Bestimmungen	97
Gründe für eine Mietzinserhöhung	101
Anfechtung der Mietzinserhöhung	110
Mietzinssenkung	112
So stellen Sie ein Senkungsbegehren	112
Gründe für eine Mietzinssenkung	113
Berechnung des Senkungsanspruchs	115

Der Vermieter gewährt den Senkungsanspruch nicht oder nur teilweise.....	117
--	-----

5 Die Nebenkosten 121

Das sind Nebenkosten	122
-----------------------------------	-----

Akontozahlungen	124
------------------------------	-----

Was gehört in die Abrechnung?.....	124
------------------------------------	-----

Zeitpunkt der Abrechnung und Verjährung	126
---	-----

Aufteilung der Nebenkosten	128
----------------------------------	-----

Prüfung der Nebenkosten durch Mieterin und Mieter.....	133
---	-----

So gehen Sie bei Unregelmässigkeiten vor	133
--	-----

6 Mängel 137

Mangel oder kleiner Unterhalt?	138
---	-----

Kleine, mittlere oder schwere Mängel	139
--	-----

Mängelrechte des Mieters	143
---------------------------------------	-----

Behebung des Mangels	144
----------------------------	-----

Mietzinsreduktion	145
-------------------------	-----

Hinterlegung des Mietzinses	146
-----------------------------------	-----

Vertragsrücktritt und fristlose Kündigung	147
---	-----

Schadenersatz	149
---------------------	-----

Mängelbeseitigung und Mietzinserhöhung	150
--	-----

Die häufigsten Mängel	151
------------------------------------	-----

Heizungsmängel	151
----------------------	-----

Feuchtigkeit	153
--------------------	-----

Ungeziefer	154
------------------	-----

Lärm	155
------------	-----

7 Umbau und Renovation	159
Umbau durch den Vermieter	160
Unterhalt oder Renovation?	160
Rechte und Pflichten des Vermieters	162
Mitsprache der Mieter	164
Mietzinsherabsetzung während des Umbaus	166
Kündigung durch Vermieter wegen Umbau	167
Mietzinserhöhung nach Wohnungserneuerung	169
Umbau durch den Mieter	172
Braucht es die Zustimmung des Vermieters?	173
8 Die Kündigung	175
Kündigung durch den Mieter	176
Fristgerechte Kündigung	176
Ausserterminliche Kündigung	180
Kündigung aus wichtigem Grund	185
Kündigung beim Tod des Mieters	186
Kündigung durch den Vermieter	187
Ordentliche Kündigung	188
Ausserordentliche Kündigung	192
Anfechtung der Kündigung	194
Erstreckung des Mietverhältnisses	199
Kündigung bei Eigentümerwechsel	205
9 Spezialfälle	209
Besondere Regelungen	210
Geschäftsräume	210
Ferienwohnungen	211
Möblierte Zimmer	211
Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser	212
Genossenschaftswohnungen	213
Hauswart- und Dienstwohnungen	214

	Anhang	217
	Musterbriefe	218
	Landesindex der Konsumentenpreise	222
	Referenzzinssätze (Hypoziins)	224
	Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	226
	Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	227
	Teilabrechnung der Heizkosten	228
	Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen	229
	Mietzinsreduktion bei Mängeln	230
	Adressen und Links	232
	Literatur	237
	Stichwortverzeichnis	238