

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	11
<b>1 Vor der Miete .....</b>	13
<b>    Besichtigung und Bewerbung .....</b>	14
Die Besichtigung der Wohnung .....	14
Die Wohnungsbewerbung .....	16
<b>    Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags .....</b>	18
Wer ist denn nun Mieter oder Mieterin? .....	19
Die Vertragsbestimmungen .....	21
Die Mietdauer .....	24
Die Festsetzung des Mietzinses .....	25
Weitere individuelle Vereinbarungen .....	28
<b>2 Auszug und Einzug .....</b>	33
<b>    Die Organisation des Umzugs .....</b>	34
<b>    Auszug aus der bisherigen Wohnung .....</b>	36
Rückgabetermin und Wohnungsputz .....	36
Die Rückgabe der Wohnung .....	38
Wer zahlt für welche Schäden? .....	43
Die Rückzahlung der Kaution .....	47
Spezialfall: die Mietenden ziehen nicht aus .....	49
<b>    Einzug in die neue Wohnung .....</b>	50
Das Antrittsprotokoll .....	50
Die Wohnung ist nicht bezugsbereit .....	52
Anfechtung des Anfangsmietzinses .....	53

### **3 Nutzungsrechte und Untermiete ..... 57**

<b>Wie dürfen Mieterinnen und Mieter die Wohnung nutzen?.....</b>	<b>58</b>
Leben unter Nachbarn .....	69
<b>Untermiete .....</b>	<b>71</b>
Rechte und Pflichten .....	71
Der Untermietzins .....	73
Der Untermietvertrag .....	74

### **4 Der Mietzins ..... 79**

<b>Mietzinszahlung .....</b>	<b>80</b>
Zahlungsarten .....	82
Zahlungsverzug .....	83
<b>Mietzinsberechnung .....</b>	<b>88</b>
Wann ist ein Mietzins angemessen? .....	88
<b>Mietzinserhöhung .....</b>	<b>90</b>
Formelle Bestimmungen .....	90
Gründe für eine Mietzinserhöhung .....	94
Anfechtung der Mietzinserhöhung .....	101
<b>Mietzinssenkung .....</b>	<b>104</b>
Senkungsbegehren .....	104
Gründe für eine Mietzinssenkung .....	105
Berechnung des Senkungsanspruchs .....	107
Nicht- oder nur teilweise Gewährung des Senkungsanspruchs .....	109

<b>5 Die Nebenkosten .....</b>	113
<b>Das sind Nebenkosten .....</b>	114
<b>Akontozahlungen .....</b>	116
Was gehört in die Abrechnung?.....	116
Zeitpunkt der Abrechnung und Verjährung.....	118
Aufteilung der Nebenkosten .....	121
<b>Prüfung der Nebenkosten durch die Mietenden.....</b>	126
Wie vorgehen bei Unregelmässigkeiten?.....	126
<b>6 Mängel .....</b>	129
<b>Mangel oder kleiner Unterhalt? .....</b>	130
Kleine, mittlere oder schwere Mängel .....	131
<b>Mängelrechte von Mieterinnen und Mitern .....</b>	135
Behebung des Mangels .....	135
Mietzinsreduktion .....	137
Hinterlegung des Mietzinses .....	138
Vertragsrücktritt und fristlose Kündigung .....	139
Schadenersatz für Mangelfolgeschäden .....	141
Mängelbeseitigung und Mietzinserhöhung .....	142
<b>Die häufigsten Mängel .....</b>	143
Heizungsmängel .....	143
Feuchtigkeit und Schimmel .....	145
Ungeziefer .....	146
Lärm .....	147

<b>7 Umbau und Renovation .....</b>	151
<b>Umbau durch die Vermieterin .....</b>	152
Unterhalt oder Renovation? .....	152
Rechte und Pflichten des Vermieters .....	154
Mitsprache der Mieterin .....	156
Mietzinsherabsetzung während des Umbaus .....	158
Kündigung durch die Vermieterin wegen Umbau .....	159
Mietzinserhöhung nach Wohnungserneuerung .....	161
<b>Umbau durch den Mieter .....</b>	164
Braucht es die Zustimmung der Vermieterin? .....	165
 <b>8 Die Kündigung .....</b>	167
<b>Kündigung durch den Mieter .....</b>	168
Fristgerechte Kündigung .....	168
Vorzeitiger Auszug .....	173
Kündigung aus wichtigem Grund .....	177
Kündigung beim Tod der Mieterin .....	178
<b>Kündigung durch die Vermieterin .....</b>	179
Ordentliche Kündigung .....	180
Ausserordentliche Kündigung .....	184
Anfechtung der Kündigung .....	186
Erstreckung des Mietverhältnisses .....	192
Kündigung bei Eigentümerwechsel .....	197
Ausweisung .....	199

<b>9 Spezial- und Streitfälle</b>	201
<b>Besondere Regelungen</b>	202
Geschäftsräume	202
Ferienwohnungen	203
Möblierte Zimmer	203
Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser	204
Wohnungen in Wohn(bau)genossenschaften	205
Hauswart- und Dienstwohnungen	206
<b>Im Streitfall</b>	207
Anlaufstellen	207
Schlichtungsbehörden	208
<b>Anhang</b>	213
Musterbriefe	214
Landesindex der Konsumentenpreise	218
Referenzzinssätze (Hypothekarzins)	221
Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	222
Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	223
Teilabrechnung der Heizkosten	224
Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen	225
Mietzinsreduktion bei Mängeln	226
Adressen und Links	228
Literatur	234
Stichwortverzeichnis	235