

Inhalt

Vorwort	11
----------------------	-----------

1 Vor der Miete 13

Besichtigung und Bewerbung	14
Die Besichtigung der Wohnung	14
Die Wohnungsbewerbung	16
Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags	18
Wer ist denn nun Mieter oder Mieterin?	19
Die Vertragsbestimmungen	21
Die Mietdauer	24
Die Festsetzung des Mietzinses	25
Weitere individuelle Vereinbarungen	28

2 Auszug und Einzug 33

Die Organisation des Umzugs	34
Auszug aus der bisherigen Wohnung	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
Einzug in die neue Wohnung	50
Das Antrittsprotokoll	50
Die Wohnung ist nicht bezugsbereit	52
Anfechtung des Anfangsmietzinses	53

3 Nutzungsrechte und Untermiete 57

**Wie dürfen Mieterinnen und Mieter
die Wohnung nutzen?** 58

Leben unter Nachbarn 69

Untermiete 71

Rechte und Pflichten 71

Der Untermietzins 73

Der Untermietvertrag 74

4 Der Mietzins 79

Mietzinszahlung 80

Zahlungsarten 82

Zahlungsverzug 83

Mietzinsberechnung 88

Wann ist ein Mietzins angemessen? 88

Mietzinserhöhung 90

Formelle Bestimmungen 90

Gründe für eine Mietzinserhöhung 94

Anfechtung der Mietzinserhöhung 101

Mietzinssenkung 104

Senkungsbegehren 104

Gründe für eine Mietzinssenkung 105

Berechnung des Senkungsanspruchs 107

Nicht- oder nur teilweise Gewährung
des Senkungsanspruchs 109

5 Die Nebenkosten 113

Das sind Nebenkosten 114

Akontozahlungen 116

Was gehört in die Abrechnung?..... 116

Zeitpunkt der Abrechnung und Verjährung 118

Aufteilung der Nebenkosten 121

Prüfung der Nebenkosten durch die Mietenden..... 126

Wie vorgehen bei Unregelmässigkeiten?..... 126

6 Mängel 129

Mangel oder kleiner Unterhalt? 130

Kleine, mittlere oder schwere Mängel 131

Mängelrechte von Mieterinnen und Mietern 135

Behebung des Mangels 135

Mietzinsreduktion 137

Hinterlegung des Mietzinses 138

Vertragsrücktritt und fristlose Kündigung 139

Schadenersatz für Mangelfolgeschäden 141

Mängelbeseitigung und Mietzinserhöhung 142

Die häufigsten Mängel..... 143

Heizungsmängel 143

Feuchtigkeit und Schimmel 145

Ungeziefer 146

Lärm 147

7 Umbau und Renovation 151

Umbau durch die Vermieterin	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
 Umbau durch den Mieter	 164
Braucht es die Zustimmung der Vermieterin?	165

8 Die Kündigung 167

Kündigung durch den Mieter	168
Fristgerechte Kündigung	168
Vorzeitiger Auszug	173
Kündigung aus wichtigem Grund	177
Kündigung beim Tod der Mieterin	178
 Kündigung durch die Vermieterin	 179
Ordentliche Kündigung	180
Ausserordentliche Kündigung	184
Anfechtung der Kündigung	186
Erstreckung des Mietverhältnisses	192
Kündigung bei Eigentümerwechsel	197
Ausweisung	199

9 Spezial- und Streitfälle..... 201

Besondere Regelungen	202
Geschäftsräume	202
Ferienwohnungen	203
Möblierte Zimmer	203
Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser	204
Wohnungen in Wohn(bau)genossenschaften	205
Hauswart- und Dienstwohnungen	206
 Im Streitfall	 207
Anlaufstellen	207
Schlichtungsbehörden	208

Anhang..... 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