

# Inhalt

## Einleitung 11

Das Mietrecht: Gesetze, Ortsgebrauch und Urteile 14

## Erster Teil: Mieter werden ist nicht einfach ...

### 1. Der Wohnungsmarkt: Gut gesucht ist halb gefunden 17

Wie prüft man eine Wohnung? 20

Muss man dem Vermieter etwas abkaufen? 21

### 2. Vertragsverhandlungen: Kleiner Spielraum 22

Was muss man dem Vermieter sagen? 22

Gelten auch mündliche Abmachungen? 23

Wie kann man sich absichern? 24

Soll man einen Vorvertrag abschliessen? 25

Was ist ein Optionsvertrag? 26

### 3. Der Normalfall: Formularmietvertrag 27

Erst prüfen – dann unterschreiben! 27

Was steht in den Zusätzen und Klauseln? 28

Viele Klauseln sind ungültig 29

Auch Koppelungsgeschäfte sind verboten 30

Worauf muss der Geschäftsmieter achten? 31

### 4. Der Mietzins: Am Anfang darf der Vermieter verlangen, was er will 32

Wie kommt der Mietzins zustande? 32

Kann man den Anfangsmietzins anfechten? 33

Wie geht man bei der Anfechtung vor? 33

### 5. Spezialfälle: Einzelzimmer, Gebrauchsleihe, Pacht, Geschäftsmiete 35

Was ist ein «möbliertes Einzelzimmer»? 35

Auch Gratiswohnen will geregelt sein 36

Miete oder Pacht? 37

Ein Vertrag für Wohnung und Geschäft? 37

6. «Der» Mieter: Einzelperson, Familie und Gruppen	39
Die Situation der Ehefrau	39
Welcher Ehepartner haftet für die Miete?	40
Die «Familienwohnung» genießt besonderen Schutz	40
Den Vertrag gemeinsam unterschreiben?	41
Worauf müssen nicht verheiratete Paare achten?	43
Wer ist der Mieter in einer Wohngemeinschaft?	44
7. Umzug: Vorbereitung ist alles	46
Wer haftet für Zügelschäden?	46
Was tun, wenn sich der Einzug verzögert?	48
Was passiert, wenn man gar nicht einziehen kann?	49
8. Ein guter Anfang: Das Antrittsprotokoll	51
Welche Mängel muss man festhalten?	51

## Zweiter Teil:

## Das Mieterleben – Pflichten und Rechte

1. Die allererste Mieterpflicht: Miete zahlen	54
Wann ist die Miete fällig?	54
Was passiert, wenn man die Miete nicht zahlt?	54
Die Ausweisung kann eine teure Sache werden	56
Was tun bei Zahlungsschwierigkeiten?	56
Folgen für säumige Mieter: Die Beschlagnahme von Gegenständen	57
Was darf beschlagnahmt werden?	57
Was geschieht mit den beschlagnahmten Sachen?	58
2. Keine Nebensache: Die Nebenkosten	59
Wozu überhaupt separate Nebenkosten?	59
Nebenkostenpauschale oder Akontozahlung?	60
Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?	61
Wie sollen die Kosten auf die Mieter verteilt werden?	63
Wer zahlt für leerstehende Räume und Bauaustrocknung?	64
Individuelle Heizkostenabrechnung?	65
Wie soll gemessen werden?	65
Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?	67

3. Neue Nebenkosten: Kabelfernsehen 68  
Was kostet ein Kabelanschluss? 68  
Darf der Vermieter die Kosten abwälzen? 69  
Individuelle Gebühren-Abrechnung? 70
4. Was man mietet, darf man nutzen – mit Einschränkungen 71  
Geschäftsräume *müssen* genutzt werden 71  
Der Mieter hat ein Recht auf Sicherheit 72  
Welche Pflichten hat der Hausmieter? 73  
Die Hausordnung ist Teil des Mietvertrages 73  
Darf der Vermieter die Wohnung betreten? 74
5. Arbeiten in der Wohnung: Von Reparaturen zur Renovation 76  
Welche Arbeiten muss der Mieter dulden? 76  
Wie weit darf die Einschränkung gehen? 78  
Mietervorschläge sind nicht verboten 79  
Wiedereinzug nach der Renovation? 80  
Was tun bei eingeschränktem Gebrauch der Wohnung? 81
6. Nicht alle Mängel sind gleich wichtig 83  
Kleine Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters 83  
Was sind «untergeordnete» Mängel? 84  
Wann sind Mängel «schwerwiegend»? 85
7. Ein Ausweg bei schwerwiegenden Mängeln: Mietzinsreduktion 87  
Wann kann man den Mietzins herabsetzen? 87  
Keine eigenmächtigen Mietzinskürzungen! 89  
Vertragsauflösung als letztes Mittel? 90  
Muss der Vermieter Schadenersatz leisten? 90
8. Feuchtigkeit – ein immer noch aktuelles Problem 92  
Wie lüften? 92
9. Belästigungsquelle Nr. 1: Lärm 95  
Nehmen die Nachbarn keine Rücksicht? 95  
Was kann man gegen den Lärm im Haus unternehmen? 96

Gegen Strassenlärm gibt es wenig Mittel	97
Rechtliche Schritte gegen den Lärmverursacher?	98
Hilft das Umweltschutzgesetz?	99
10. Die neue Bedrohung: Wohngifte	100
Wie heissen die Gifte und wie wirken sie?	100
Wie spürt man Wohngifte auf?	102
Was für rechtliche Möglichkeiten hat der Mieter?	104
11. Vorsicht beim Verändern der Wohnung!	106
Immer die Zustimmung des Vermieters einholen!	106
12. Das Damoklesschwert: Zinserhöhungen	109
Welche Schranken setzt das Gesetz dem Vermieter?	109
Mietzinserhöhungen müssen korrekt angekündigt werden!	111
Was sind orts- oder quartierübliche Mietzinse?	112
Welche Kostensteigerungen dürfen abgewälzt werden?	114
Mietzinserhöhungen als Schutz vor der Inflation?	117
Mietzinserhöhungen über Indexklauseln?	118
13. Mietzinserhöhungen kann man anfechten	121
Die Initiative liegt beim Mieter	121
Wozu ein Schlichtungsverfahren?	123
Klagen muss der Vermieter	124
Sinkende Kosten: Sinkender Mietzins?	125
Was passiert, wenn der Hypothekarzins sinkt?	125
Vor der Anfechtung den Vermieter informieren!	127
14. Keine Mietzinsanfechtung ohne Kündigungsschutz	129
Kann der Vermieter einfach kündigen?	129
Auch nach der Anfechtung ist der Mieter nicht schutzlos	130
Wann macht sich der Vermieter strafbar?	131
15. Untermiete: Wenn der Mieter auch Vermieter ist	133
Wann ist Untermiete erlaubt?	134
Wer gilt als Untermieter?	135
16. Ein häufiger Streitfall: Haustiere	137

## Dritter Teil:

### Der Mieter lebt auf Zeit – Kündigung und Auszug

#### 1. Das Ende des Mietverhältnisses: Ablauf des Vertrages oder Kündigung 139

Wie «fest» ist eine feste Vertragsdauer? 139

Gibt es einen Schutz, wenn das Haus verkauft wird? 140

Wann ist eine Kündigung gültig? 141

Wann darf fristlos gekündigt werden? 143

Wenn der Mieter vorzeitig auszieht, muss er Ersatz stellen! 144

Was geschieht, wenn der Mieter stirbt? 147

#### 2. Kündigungsschutz: Der Mieter steht (nicht sofort) auf der Strasse 148

Wie lange kann man im Notfall bleiben? 149

Welche Mietverhältnisse können erstreckt werden? 150

Ist Untermiete erstreckbar? 151

Erstreckung ist manchmal vollständig ausgeschlossen 152

Hat der Vermieter echten Eigenbedarf? 153

Wenn der Mieter Anlass zu Klagen gibt, wird nicht erstreckt 154

#### 3. Der Konflikt: Härtefälle gegen Vermieterinteressen 156

Was ist ein Härtefall? 157

Die (vergebliche) Wohnungssuche belegt die Härte 160

Welche Interessen kann der Vermieter geltend machen? 161

Wieviel Spielraum hat der Richter? 163

#### 4. Das Erstreckungsverfahren: Vom Einreichen zur Verhandlung 164

Was bringt eine Erstreckungsvereinbarung mit dem Vermieter? 165

Wozu eine Sühneverhandlung? 165

Worauf kommt es vor Gericht an? 167

Soll man das Urteil weiterziehen? 168

#### 5. Der letzte Akt: Rückgabe der Mietsache 171

Wann muss man die Mieträume abgeben? 172

Wie gründlich muss man putzen? 172

Finissen ums Weisseln 173

6. Die beste Absicherung: Das Abgabeprotokoll	174
Für welche Schäden haftet der Mieter?	175
Totalrenovation auf Kosten des Mieters?	177
Darf der Vermieter die Kautions für Schäden verwenden?	178

## **Anhang**

Die wichtigsten Änderungen im neu dem BMM unterstellten Gebiet	180
Normale Lebensdauer diverser Einrichtungen	181
Die zuständigen kantonalen Gerichte	182
Entwicklung des Mieterschutzes	184
Wer hilft bei offenen Fragen? Mieterberatungsstellen	185
Zitierte Gesetze und Erlasse	189
Publikationen zum Mietrecht	190
Register	192