

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 Vormieter 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 <i>müssen</i> 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 Mietzins?	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
Finessen 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 Kaution 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

{