

Inhalt

Vorwort	11
1. Die Wohnungssuche	13
Der Wohnungsmarkt in der Schweiz	14
Die geeignete Wohnung finden	18
Wo suchen Sie die neue Wohnung?	19
Was die Vermieter alles wissen wollen	21
Die Besichtigung der Wohnung	24
Was tun, wenn Ihnen eine Wohnung gefällt?	26
Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags	27
Wer ist denn nun der Mieter?	28
Die Vertragsbestimmungen	30
Die Mietdauer	33
Die Festsetzung des Mietzinses	34
Weitere individuelle Vereinbarungen	39
2. Auszug und Einzug	43
Die Organisation des Umzugs	44
Der Auszug aus der bisherigen Wohnung	46
Rückgabetermin und Wohnungsputz	46
Die Rückgabe der Wohnung	48
Müssen Sie für alle Schäden aufkommen?	53
Die Rückzahlung der Kaution	58
Spezialfall: Der Mieter zieht nicht aus	59

Einzug in die neue Wohnung	61
Das Antrittsprotokoll	61
Die Wohnung ist nicht bezugsbereit	63
Anfechtung des Anfangsmietzinses	64

3. Nutzungsrechte und Untermiete

Wie darf die Mietpartei die Wohnung nutzen?	68
Die Hausordnung	68
Leben unter Nachbarn	79
Besondere Nutzungsrechte	80
Untermiete	83
Rechte und Pflichten	83
Der Untermietpreis	85
Der Untermietvertrag	86

4. Der Mietzins

Mietzinszahlung	92
Zahlungsarten	94
Zahlungsverzug	95
Mietzinskalkulation	100
Wann ist ein Mietzins angemessen?	101
Mietzinserhöhung	103
Formelle Bestimmungen	104
Gründe der Mietzinserhöhung	108
Anfechtung der Mietzinserhöhung	118
Mietzinssenkung	121
So stellen Sie ein Senkungsbegehren	121
Gründe für eine Mietzinssenkung	122
Die Berechnung des Senkungsanspruchs	124
Der Vermieter gewährt den Senkungsanspruch nicht oder nur teilweise	127

5. Die Nebenkosten	131
Das sind Nebenkosten	132
Akontozahlungen	134
Was gehört in die Abrechnung?	134
Nebenkostenpauschale	138
Aufteilung der Nebenkosten	139
Prüfung der Nebenkosten durch die Mietpartei	144
So gehen Sie bei Unregelmässigkeiten vor	144
6. Mängel	147
Mangel oder kleiner Unterhalt	148
Kleinere, mittlere oder schwere Mängel	149
Mängelrechte des Mieters	153
Das Recht auf Behebung des Mangels	155
Mietzinsreduktion	156
Den Mietzins hinterlegen	157
Der Rücktritt und die vorzeitige Kündigung	159
Schadenersatz	160
Mängelbeseitigung und Mietzinserhöhung	162
Die häufigsten Fälle	163
Heizungsmängel: Wir frieren!	163
Feuchtigkeit	165
Ungeziefer	166
Lärm	167
7. Umbau und Renovation	171
Umbau durch den Vermieter	172
Unterhalt oder Renovation?	172

Rechte und Pflichten des Vermieters	174
Mitsprache der Mieter	176
Mietzinsherabsetzung während des Umbaus	179
Wegen Umbau wird Ihnen gekündigt	180
Mietzinserrhöhung infolge Wohnungserneuerung	182

Umbau durch den Mieter	185
Braucht es die Zustimmung des Vermieters?	186

8. Die Kündigung

Kündigung durch den Mieter	190
Die fristgerechte Kündigung	190
Die ausserterminliche Kündigung	195
Die Kündigung aus wichtigem Grund	201
Die Kündigung beim Tod des Mieters	201

Kündigung durch den Vermieter	202
Die ordentliche Kündigung	204
Die ausserordentliche Kündigung	209
Anfechtung der Kündigung durch die Mieter	211
Erstreckung des Mietverhältnisses	217
Kündigung bei Eigentümerwechsel	223

9. Spezialfälle

Besondere Regelungen	228
Geschäftsräume	228
Ferienwohnungen	229
„öblierte Zimmer“	229
luxuriöse Wohnungen, luxuriöse Einfamilienhäuser	230
Wohnsenschaftswohnungen	231
Wohngartenwohnungen, Dienstwohnungen	232

Anhang	235
Musterbriefe	236
Landesindex der Konsumentenpreise	238
Referenzzinssätze (Hypozins)	239
Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	240
Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes	241
Teilabrechnung Grund- und verbrauchsabhängiger Heizkosten	242
Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen	243
Mietzinsreduktion bei Mängeln	244
Adressen und Links	246
Literatur	252
Stichwortverzeichnis	253