

Alles rund ums
Mieten und
Vermieten

Mietrecht

Anna Nilsen
Katrin Reichmuth

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

Beobachter
EDITION

Inhalt

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

1 Vor der Miete

Besichtigung und Bewerbung

Die Besichtigung der Wohnung	14
------------------------------------	----

Die Wohnungsbewerbung	16
-----------------------------	----

Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags

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

Die Organisation des Umzugs

Auszug aus der bisherigen Wohnung

Rückgabetermin und Wohnungsputz	36
---------------------------------------	----

Die Rückgabe der Wohnung	38
--------------------------------	----

Wer zahlt für welche Schäden?	43
-------------------------------------	----

Die Rückzahlung der Kautions	47
------------------------------------	----

Spezialfall: die Mietenden ziehen nicht aus	49
---	----

Einzug in die neue Wohnung

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
U 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