

Ruedi Prerost  
Anita Thanei

# Das Mieterbuch

Was Sie über Ihre Rechte  
und Pflichten wissen müssen

Unionsverlag  
Zürich

# Inhalt

Einleitung 13

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? 25

#### **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? 30

#### **4. Der Mietzins: Darf der Vermieter am Anfang verlangen, was er will? 32**

Wie kommt der Mietzins zustande? 32

Läßt sich der Anfangsmietzins anfechten? 33

Wie geht man bei der Anfechtung vor? 33

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

Auch Gratiswohnen will geregelt sein 35

Miete oder Pacht? 36

Ein Vertrag für Wohnung und Geschäft? 36

Reine Geschäftsmiete 37

## **6. »Der« Mieter: Einzelperson, Familie und Gruppe 38**

Die Situation der Ehegatten ab 1. Januar 1988 38

Welcher Ehepartner haftet für die Miete? 39

Gemeinsam unterschreiben bei Konkubinat und WG? 39

Worauf müssen nichtverheiratete Paare achten? 41

Wer ist Mieter in einer Wohngemeinschaft? 42

## **7. Umzug: Vorbereitung ist alles 43**

Wer haftet für Zügelschäden? 43

Was tun, wenn sich der Einzug verzögert? 45

Was passiert, wenn man gar nicht einziehen kann? 46

## **8. Ein guter Anfang: Das Antrittsprotokoll 47**

Welche Mängel muß man festhalten? 48

Wie vorgehen, wenn sich bei Mietantritt Mängel zeigen? 49

## **Zweiter Teil:**

### **Das Mieterleben - Pflichten und Rechte**

#### **1. Die allererste Mieterpflicht: Miete zahlen 51**

Wann ist die Miete fällig? 51

Vorsicht beim Lastschriftverfahren 51

Was passiert, wenn man die Miete nicht zahlt? 52

Was tun bei Zahlungsschwierigkeiten? 52

Säumigen Geschäftsmietern droht Beschlagnahme von Einrichtungs-  
gegenständen 53

#### **2. Keine Nebensache: Die Nebenkosten 54**

Wozu überhaupt separate Nebenkosten? 54

Nebenkostenpauschale oder Akontozahlung? 55

Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung? 56

Was tun, wenn mit der Heizabrechnung etwas nicht stimmt? 57  
Wie sollen die Kosten auf die Mieter verteilt werden? 58  
Mieterwechsel: Wie werden die Kosten verteilt? 59  
Wer zahlt für leerstehende Räume und Bauaustrocknung? 59  
Individuelle Heizkostenabrechnung:  
Utopie oder praktikable Methode? 60

### **3. Neue Nebenkosten: Kabelfernsehen 64**

Was kostet ein Kabelanschluß? 64  
Darf der Vermieter die Kosten abwälzen? 65  
Individuelle Gebühren-Abrechnung? 66

### **4. Was man mietet, darf man nutzen - mit Einschränkungen 68**

Geschäftsräume *müssen* in gewissen Fällen genutzt werden 68  
Der Mieter hat ein Recht auf Sicherheit 68  
Wer räumt den Schnee? 69  
Welche Pflichten hat der Hausmieter? 69  
Die Hausordnung ist Teil des Mietvertrages 70  
Allgemeine Mieterpflichten 71  
Darf der Vermieter die Wohnung betreten? 71

### **5. Arbeiten in der Wohnung:**

#### **Von Reparaturen zur Renovation 73**

Reparaturarbeiten muß der Mieter dulden... 73  
. . . Erneuerungsarbeiten nur unter bestimmten Umständen 73  
Mitwirkung bei der Planung von Renovationen 74  
Mieteranschläge sind nicht verboten 76  
Wiedereinzug nach der Renovation? 76  
Was tun, wenn der Gebrauch nicht nur vorübergehend  
geschmälert wird? 77

### **6. Nicht alle Mängel sind gleich wichtig 79**

Heikle Unterscheidungen 79  
Kleine Ausbesserungen gehen zu Lasten des Mieters 80  
Wie vorgehen bei »untergeordneten« und bei »schwerwiegenden«  
Mängeln? 80

### **7. Ein Ausweg bei Mängeln: Mietzinsreduktion, Hinterlegung, Schadenersatz 82**

Wann kann man den Mietzins herabsetzen? 82  
Das Ausmaß der Reduktion 83  
Keine eigenmächtigen Mietzinskürzungen 83  
Der Mietzins kann hinterlegt werden 84  
Muß der Vermieter Schadenersatz leisten? 84

## **8. Feuchtigkeit - ein immer noch aktuelles Problem 86**

Wie lüften? 86

## **9. Belästigungsquelle Nr. 1: Lärm 89**

Nehmen die Nachbarn keine Rücksicht? 89  
Was kann man gegen Lärm im Haus unternehmen? 90  
Gegen Straßenlärm gibt es wenig Mittel 91  
Rechtliche Schritte gegen den Lärmverursacher? 92  
Muß der Vermieter für Schallschutz(fenster) aufkommen? 92

## **10. Die neue Bedrohung: Wohngifte 94**

Zum Beispiel Formaldehyd und Pentachlorphenol 94  
Schleichende Vergiftung 96  
Wie spürt man Wohngifte auf? 96  
Was für rechtliche Möglichkeiten hat der Mieter? 98

## **11. Vorsicht beim Verändern der Wohnung 99**

Was problemlos ist 99  
Bei größeren Änderungen und Erneuerungen immer die Zustimmung  
des Vermieters einholen 99

## **12. Das Damoklesschwert: Zinserhöhungen 101**

Welche Schranken setzt das Gesetz dem Vermieter? 101  
Was ist »mißbräuchlich«? 102  
Mietzinserhöhungen müssen korrekt angekündigt  
werden 103  
Was sind orts- oder quartierübliche Mietzinse? 104  
Welche Kostensteigerungen dürfen abgewälzt werden? 106  
Hypothekarzins erhöhungen 106  
Mehrleistungen des Vermieters 107  
Mietzins erhöhungen als Schutz vor der Inflation? 109  
Darf sich der Vermieter gleichzeitig auf mehrere Erhöhungsgründe  
(im Sinne von OR 269a) berufen? 110

Mietzinserhöhungen über Indexklauseln? 110  
Anfechtung indexierter Mietzinse? in  
Staffelmieten in

### **13. Mietzinserhöhungen kann man anfechten 112**

Die Initiative liegt beim Mieter 112  
Wozu ein Schlichtungsverfahren? 113  
Der Vermieter, der auf seiner Erhöhung beharrt, muß klagen 114  
Sinkende Kosten - sinkender Mietzins? 115  
Was passiert, wenn der Hypothekarzins sinkt? 116

### **14. Keine Mietzinsanfechtung ohne Kündigungsschutz 118**

Kann der Vermieter einfach kündigen? 118  
Schutz für die Dauer des Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens 118  
Auch nach der Anfechtung ist der Mieter nicht schutzlos 119  
Wann macht sich der Vermieter strafbar? 120

### **15. Untermiete: Wenn der Mieter auch Vermieter ist 122**

Untermiete ist grundsätzlich erlaubt 123  
Wer gilt als Untermieter? 124  
Besuchsrecht ist Persönlichkeitsrecht 124

### **16. Ein häufiger Streitfall: Haustiere 125**

## **Dritter Teil:**

### **Der Mieter lebt auf Zeit - Kündigung und Auszug**

#### **1. Das Ende des Mietverhältnisses: Ablauf des Vertrags oder Kündigung 127**

Wie »fest« ist die feste Vertragsdauer? 127  
Gibt es einen Schutz, wenn das Haus veräußert wird? 127  
Gültige Kündigung 128  
Kündigungsfristen 129  
Kündigungstermine 129  
Wann darf der Vermieter fristlos kündigen? 131  
Wann darf der Vermieter vorzeitig kündigen? 131  
Wann muß sich der Mieter nicht an die Kündigungstermine  
und -fristen halten? 132

Vorzeitiger Auszug des Mieters	132
Darf der Vermieter vom Ersatzmieter einen höheren Mietzins verlangen?	133
Wen darf der Vermieter ablehnen?	133
Was geschieht, wenn der Mieter stirbt?	135
Was, wenn der Vermieter stirbt?	136

## **2. Kündigungsschutz: Anfechtung und Erstreckung** 137

Die Anfechtung der Kündigung	137
Die Erstreckung	140
Wie lange kann man im Notfall bleiben?	140
Welche Mietverhältnisse können erstreckt werden?	141
Ist die Untermiete erstreckbar?	142
Erstreckung ist manchmal vollständig ausgeschlossen	142
Die Abwägung: Härtefälle gegen Vermieterinteressen	144
Was ist ein Härtefall?	145
Die (vergebliche) Ersatzsuche belegt die Härte	149
Welche Interessen kann der Vermieter geltend machen?	150
Wieviel Spielraum hat der Richter?	152
Vertragsänderung für die Dauer der Erstreckung	153

## **3. Das Kündigungsschutz verfahren** 154

Das Begehren	155
Was bringt eine Erstreckungsvereinbarung mit dem Vermieter?	156
Die Schlichtungsverhandlung	157
Worauf kommt es vor Gericht an?	158
Soll man das Urteil weiterziehen?	159
Das Mietverhältnis kann einmal oder zweimal erstreckt werden	160

## **4. Der letzte Akt: Rückgabe der Mietsache** 162

Wann muß man die Mieträume abgeben?	163
Wie gründlich muß man putzen?	163

## **5. Die beste Absicherung: Das Abgabeprotokoll** 165

Für welche Schäden haftet der Mieter?	166
Totalrenovation auf Kosten des Mieters?	167
Darf der Vermieter die Kautions für die Behebung von Schäden verwenden?	168

## **Anhang**

I.Juli 1990: Die wichtigsten Neuerungen im Mietrecht **170**

Normale Lebensdauer diverser Einrichtungen **172**

Entwicklung des Mieterschutzes **173**

Wer hilft bei offenen Fragen? Beratungsstellen,

Wohngift-Adressen **174**

Der Schweizerische Mieterverband **175**

Zitierte Gesetze und Erlasse **181**

Publikationen zum Mietrecht **182**

Register **184**

OR-Bestimmungen über die Miete

(Änderung vom 15. Dezember 1989) **187**

Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und  
Geschäftsräumen (VMWG) (vom 9. 5. 1990) **209**