

PATRICK STRUB

# Mietrecht

Was Mieter in der Schweiz über ihre Rechte  
und Pflichten wissen müssen

**Beobachter**  
edition

■■■ EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS ■■■

# Inhalt

Vorwort .....	11
---------------	----

## **1 Die Wohnungssuche** .....

<b>Der Wohnungsmarkt in der Schweiz</b> .....	14
Die Verteilung des Wohneigentums .....	14
Zunehmender Mangel an zahlbaren Mietwohnungen .....	15
Gesetzlich verankerter Mieterschutz .....	15
Mietzinse an Hypothekarzinzsatz gekoppelt .....	16
Die Schlichtungsbehörden .....	17

### **Die geeignete Wohnung finden** .....

Wie Sie eine neue Wohnung suchen .....

Was die Vermieter von Ihnen wissen wollen und wissen dürfen .....

Die Besichtigung der Wohnung .....

Wie vorgehen, wenn Ihnen eine Wohnung gefällt? .....

### **Vor der Unterzeichnung des Mietvertrags** .....

Wer ist denn nun Mieter? .....

Die Vertragsbestimmungen .....

Die Mietdauer .....

Die Festsetzung des Mietzinses .....

Weitere individuelle Vereinbarungen .....

## **2 Auszug und Einzug** .....

**Die Organisation des Umzugs** .....

**Auszug aus der bisherigen Wohnung** .....

Rückgabetermin und Wohnungsputz .....

Die Rückgabe der Wohnung .....

Schäden, für die Sie aufkommen müssen .....

Die Rückzahlung der Kautions .....

Spezialfall: Der Mieter zieht nicht aus .....

<b>Einzug in die neue Wohnung</b> .....	57
Das Antrittsprotokoll .....	57
Die Wohnung ist nicht bezugsbereit .....	59
Anfechtung des Anfangsmietzinses .....	60

### **3 Nutzungsrechte und Untermiete** ..... 63

<b>Wie dürfen Mieterinnen und Mieter die Wohnung nutzen?</b> .....	64
Die Hausordnung .....	64
Leben unter Nachbarn .....	74
Besondere Nutzungsrechte .....	75

<b>Untermiete</b> .....	77
Rechte und Pflichten .....	77
Der Untermietzins .....	79
Der Untermietvertrag .....	80

### **4 Der Mietzins** ..... 85

<b>Mietzinszahlung</b> .....	86
Zahlungsarten .....	88
Zahlungsverzug .....	89

<b>Mietzinskalkulation</b> .....	94
Wann ist ein Mietzins angemessen? .....	94

<b>Mietzinserhöhung</b> .....	97
Formelle Bestimmungen .....	97
Gründe für eine Mietzinserhöhung .....	101
Anfechtung der Mietzinserhöhung .....	110

<b>Mietzinssenkung</b> .....	112
So stellen Sie ein Senkungsbegehren .....	112
Gründe für eine Mietzinssenkung .....	113
Berechnung des Senkungsanspruchs .....	115

Der Vermieter gewährt den Senkungsanspruch nicht oder nur teilweise.....	117
<b>5 Die Nebenkosten .....</b>	<b>121</b>
<b>Das sind Nebenkosten .....</b>	<b>122</b>
<b>Akontozahlungen .....</b>	<b>124</b>
Was gehört in die Abrechnung?.....	124
Zeitpunkt der Abrechnung und Verjährung .....	126
Aufteilung der Nebenkosten .....	128
<b>Prüfung der Nebenkosten durch Mieterin und Mieter.....</b>	<b>133</b>
So gehen Sie bei Unregelmässigkeiten vor .....	133
<b>6 Mängel .....</b>	<b>137</b>
<b>Mangel oder kleiner Unterhalt? .....</b>	<b>138</b>
Kleine, mittlere oder schwere Mängel .....	139
<b>Mängelrechte des Mieters .....</b>	<b>143</b>
Behebung des Mangels .....	144
Mietzinsreduktion .....	145
Hinterlegung des Mietzinses .....	146
Vertragsrücktritt und fristlose Kündigung .....	147
Schadenersatz .....	149
Mängelbeseitigung und Mietzinserhöhung .....	150
<b>Die häufigsten Mängel .....</b>	<b>151</b>
Heizungsmängel.....	151
Feuchtigkeit .....	153
Ungeziefer .....	154
Lärm .....	155

<b>7</b>	<b>Umbau und Renovation</b> .....	159
	<b>Umbau durch den Vermieter</b> .....	160
	Unterhalt oder Renovation? .....	160
	Rechte und Pflichten des Vermieters .....	162
	Mitsprache der Mieter .....	164
	Mietzinsherabsetzung während des Umbaus .....	166
	Kündigung durch Vermieter wegen Umbau .....	167
	Mietzinserhöhung nach Wohnungserneuerung .....	169
	<b>Umbau durch den Mieter</b> .....	172
	Braucht es die Zustimmung des Vermieters? .....	173
<b>?</b>	<b>Die Kündigung</b> .....	175
	<b>Kündigung durch den Mieter</b> .....	176
	Fristgerechte Kündigung .....	176
	Ausserterminliche Kündigung .....	180
	Kündigung aus wichtigem Grund .....	185
	Kündigung beim Tod des Mieters .....	186
	<b>Kündigung durch den Vermieter</b> .....	187
	Ordentliche Kündigung .....	188
	Ausserordentliche Kündigung .....	192
	Anfechtung der Kündigung .....	194
	Erstreckung des Mietverhältnisses .....	199
	Kündigung bei Eigentümerwechsel .....	205
<b>?</b>	<b>Spezialfälle</b> .....	209
	<b>Besondere Regelungen</b> .....	210
	Geschäftsräume .....	210
	Ferienwohnungen .....	211
	Möblierte Zimmer .....	211
	Luxuriöse Wohnungen und Einfamilienhäuser .....	212
	Genossenschaftswohnungen .....	213
	Hauswart- und Dienstwohnungen .....	214

<b>■ Anhang</b> .....	217
Musterbriefe .....	218
Landesindex der Konsumentenpreise .....	222
Referenzzinssätze (Hypoziins) .....	224
Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes .....	226
Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes .....	227
Teilabrechnung der Heizkosten .....	228
Lebensdauer von Wohnungseinrichtungen .....	229
Mietzinsreduktion bei Mängeln .....	230
Adressen und Links .....	232
Literatur .....	237
Stichwortverzeichnis .....	238