

1. Einleitung	8
2. Gesetzssystematik, zwingendes Recht	9
3. Geltungsbereich	10
3.1 Begriffe	10
3.1.1. Wohnräume	10
3.1.2. Geschäftsräume	11
3.1.3. Gemischter Gebrauch	11
3.1.4. Unbewegliche Sachen	12
3.1.5. Möblierte Zimmer	13
3.1.6. Gesondert vermietete Einstellplätze und ähnliche Einrichtungen	14
3.2 Mitvermietete Sachen	14
3.2.1. Einheitlicher Mietvertrag nicht vorausgesetzt	14
3.2.2. Entzug mitvermieteter Sachen	16
3.2.3. Ladestation für Elektroautos	17
3.3 Ferienwohnungen	17
3.3.1. Beachtenswertes bei der Vermietung von Ferienwohnungen	18
3.3.1.1. Befristete Mietverträge	18
3.3.1.2. Mietzins und Bezahlung	19
3.3.1.3. Ausstattung, Inventarverzeichnis	19
3.3.1.4. Bezug, Rückgabe und Schlussreinigung	20
3.3.1.5. Rücktritt vom Vertrag?	20
3.4 Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen	21
3.5 Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse	21
4. Abschluss des Mietvertrages	22
4.1 Mietersuche und Datenschutz	22
4.2 Die vorvertraglichen Verhandlungen	25
4.3 Koppelungsgeschäfte	26
4.4 Die Form des Mietvertrages	27
4.5 Besucherparkplätze	28
4.6 Hausordnung	29
4.7 Waschordnung	29

4.8 Hauswart	30
4.9 Schneeräumung	31
4.10 Kinderlärm; Spielplatz	33
4.10.1 Kinderlärm in Mietwohnungen	33
4.10.2 Spiellärm im Besonderen	33
4.11 Haustierhaltung	34
4.12 Musikinstrumente; TV-, CD- und Radiogeräte	35
4.13 Satelliten-TV-Empfang des Einzelmieters	36
4.14 Balkonnutzung	37
4.14.1 Balkonbepflanzung	37
4.14.2 Grillieren auf dem Balkon	38
4.14.3 Wäsche aufhängen	39
4.15 Treppenhaus, Eingangsbereich	39
4.16 Rauchen in Mietwohnungen	41
4.17 Lüften und Heizen	42
4.17.1 Richtiges Lüften	42
4.17.2 Richtiges Heizen	43
4.17.3 Schimmelpilz	43
4.18 Treppenhausreinigung; Gartenpflege	44
4.18.1 Treppenhausreinigung	45
4.18.2 Gartenpflege	45
4.18.3 Mieterpflichten	46
4.19 Mietvertrag auf Probe?	46
4.20 Rücktritt vom Vertrag?	47
4.21 Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses	47
4.22 Das Zustandekommen des Mietvertrages	48
4.23 Mietzins und Nebenkosten	49
4.23.1 Mietzins	49
4.23.2 Nebenkosten	50
4.23.2.1 Definition	50
4.23.2.2 Ausscheidung im Mietvertrag	51
4.23.2.3 Zahlungsart	52
4.23.2.4 Verteilung der Nebenkosten	54
4.23.2.5 Heiz- und Warmwasserkosten	54
4.23.3 Die Verrechnung gegenseitiger Forderungen	58

4.24	Die Vertragsparteien	58
4.24.1	Mehrere Mieter (Konkubinats/Wohngemeinschaften).....	58
4.24.2	Ehegatten als Mieter	59
4.24.3	Mehrere Vermieter	59
4.24.4	Natürliche und juristische Personen.....	60
4.25	Die Dauer des Mietvertrages	60
4.25.1	Bestimmte (feste) Vertragsdauer	60
4.25.2	Unbestimmte Vertragsdauer (ohne Mindestdauer)	61
4.25.3	Unbestimmte Vertragsdauer mit Mindestdauer.....	61
4.25.4	Vertragsdauer und Optionsrecht	62
4.25.5	Vertragsdauer und Mietzinsgestaltung.....	63
4.26	Die Sicherheitsleistung (Kautions).....	64
4.27	Anfechtung des Anfangsmietzinses	67
5.	Pflichten des Vermieters	68
5.1	Übergabe- und Instandhaltungspflicht	68
5.1.1	Mangel an der Mietsache.....	70
5.1.2	«Kleiner» Unterhalt	71
5.1.3	Vom Mieter verursachte Mängel	72
5.1.4	Einbruchsschäden.....	73
5.1.5	Ausführung von Unterhaltsarbeiten durch den Vermieter	73
5.2	Rechte des Mieters bei Mängeln am Mietobjekt	74
5.2.1	Mangelnde Gebrauchstauglichkeit bei Übergabe des Mietobjektes	74
5.2.2	Mangelnde Gebrauchstauglichkeit nach Übergabe des Mietobjektes	74
5.2.2.1	Die Herabsetzung des Mietzinses.....	75
5.2.2.2	Schadenersatz	77
5.2.2.3	Die Hinterlegung des Mietzinses.....	78
5.2.2.4	Übernahme eines Rechtsstreites	79
6.	Erneuerungen und Änderungen des Mietobjektes	79
6.1	Erneuerungen und Änderungen durch den Vermieter	79
6.1.1	Zumutbarkeit der Arbeiten.....	80
6.1.2	Ungekündigtes Mietverhältnis	80
6.1.3	Einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter.....	81
6.2	Erneuerungen und Änderungen durch den Mieter.....	82

7.	Pflichten des Mieters	83
7.1	Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten	83
7.1.1	Betreibung.....	84
7.1.2	Das Retentionsrecht des Vermieters.....	86
7.1.3	Vorzeitige Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters	87
7.2	Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht des Mieters	87
7.2.1	Sorgfältiger und vertragsgemässer Gebrauch	87
7.2.2	Pflicht zur Rücksichtnahme.....	88
7.2.3	Folgen einer Vertragsverletzung durch den Mieter	89
8.	Untervermietung des Mietverhältnisses.....	90
8.1	Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter.....	90
8.1.1	Weigerung, Bedingungen bekannt zu geben	91
8.1.2	Missbräuchliche Bedingungen	91
8.1.3	Wesentliche Nachteile.....	92
8.2	Verhältnis Hauptvermieter/Hauptmieter	92
8.3	Verhältnis Hauptvermieter/Untermieter	93
8.4	Internetplattformen wie Airbnb – Keine zulässige Form der Untermiete.....	94
9.	Die Übertragung des Mietverhältnisses	95
9.1	Die Übertragung des Geschäftsmietverhältnisses	95
9.2	Die Übertragung eines anderen Mietverhältnisses	95
9.3	Die Übertragung der Familienwohnung	96
10.	Beendigung des Mietverhältnisses.....	96
10.1	Beendigung durch Vereinbarung.....	96
10.2	Teilkündigung; Abänderungsvereinbarung	97
10.3	Beendigung durch Zeitablauf	98
10.4	Beendigung durch Kündigung.....	99
10.5	Kündigungsfristen und -termine	100
10.5.1	Die Kündigungsfristen	100
10.5.2	Die Kündigungstermine.....	100
10.6	Form der Kündigung	101
10.6.1	Vom Kanton genehmigtes Kündigungsformular.....	101
10.6.2	Kündigung einer Familienwohnung durch den Vermieter ...	101
10.6.3	Kündigung einer Familienwohnung durch den Mieter.....	102
10.6.4	Begründung ist nicht Gültigkeitsvoraussetzung	103
10.6.5	Wiederholung der Kündigung.....	103

11. Ausserordentliche Beendigungstatbestände	104
11.1. Zahlungsverzug des Mieters	104
Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung	105
11.2. Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht durch den Mieter	108
11.3. Eigentümerwechsel	110
11.4. Kündigung aus wichtigem Grund	111
11.5. Konkurs des Mieters	113
11.6. Tod des Mieters	113
11.7. Kündigung des Mieters wegen Mängeln an der Mietsache	115
12. Vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter	116
12.1. Vorzeitige Rückgabe	116
12.2. Vorschlag eines zahlungsfähigen und zumutbaren Ersatzmieters	119
12.2.1. Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters	119
12.2.2. Zumutbarkeit	120
12.3. Übernahme des Mietverhältnisses zu den gleichen Bedingungen	122
12.4. Kein Zwang zum Vertragsabschluss	124
12.5. Prüfung des Ersatzmieters	125
12.6. Schadenminderungspflicht des Vermieters	127
13. Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen	128
13.1. Nichtigkeit der Kündigung	128
13.1.1. Formnichtigkeit	128
13.1.2. Andere nichtige Kündigungen	129
13.1.3. Unwirksame Kündigungen	129
13.2. Anfechtung der Kündigung	129
13.2.1. Rechtsmissbräuchliche Kündigungen	129
13.2.2. Einschränkung des Kündigungsschutzes	136
13.2.3. Kein Verzicht auf Kündigungsschutz	136
13.3. Erstreckung des Mietverhältnisses	137
13.3.1. Bei Härtefall für den Mieter und/oder dessen Familie	137
13.3.2. Dauer der Erstreckung	139
13.3.3. Erstreckungsvereinbarung	140

13.3.4. Wirkung der Erstreckung	141
13.3.5. Verfahren	142
13.3.6. Ausschluss der Erstreckung	142
14. Besichtigungsrecht des Vermieters	144
15. Die Rückgabe des Mietobjektes	145
15.1. Zeitpunkt und Ort der Rückgabe	145
15.2. Rechtzeitige und vollständige Rückgabe	146
15.3. Amtliche Wohnungsabnahme	146
15.4. Schlüsselerückgabe	147
15.5. Durchsetzung des Rückgabeanspruchs	147
15.6. Zustand des Mietobjekts bei der Rückgabe	147
15.7. Haftung des Mieters bei Rückgabe einer mangelhaften Sache	149
15.8. Entschädigungsvereinbarungen	151
15.9. Amtliches Protokoll als objektive Bestandaufnahme	152
15.10. Prüfung der Mietsache; Mängelrüge	153
15.11. Vorzeitige Rückgabe der Mietsache	156
15.12. Mieterhaftpflichtversicherung	157
16. Eingeschriebene Sendungen: Absolute und relative Empfangstheorie	158
16.1. Empfangstheorien	159
16.1.1. Absolute (uneingeschränkte) Empfangstheorie	159
16.1.2. Kündigungsanfechtungen	160
16.1.3. Relative (eingeschränkte) Empfangstheorie	160
17. Rechtliche Aspekte der Vermietung von Eigentumswohnungen	161
17.1. Grundsätzliches	161
17.2. Mietvertrag	161
17.3. Zukünftige Beschlüsse der STWE-Gemeinschaft	163
17.4. Nebenkosten	163
17.5. Erneuerungen/Änderungen durch den Mieter	164
17.6. Mängelrechte des Mieters	165
18. Das Schlichtungsverfahren	166
19. Das Ausweisungsverfahren	168
Literatur zum Mietrecht	170