

Inhaltsübersicht

Zur Reihe «Recht im Alltag»	5
Vorwort	7
Einleitung: Generelle Hinweise zu Gesetzen	23
Teil 1: Miete	31
A. Begriffe	32
B. Vor dem Vertragsabschluss	33
C. Abschluss und Inhalt Mietvertrag	38
D. Mietantritt	44
E. Mietzins und Nebenkosten	49
F. Rechte und Pflichten während Mietverhältnis	67
G. Ende des Mietverhältnisses	93
H. Mietrechtliches Verfahren	117
Teil 2: Grundeigentum	121
A. Vor dem Kauf von Grundeigentum	122
B. Vertrag über Grundeigentum	135
C. Rechtliche Begriffe im Zusammenhang mit Grundeigentum	142
D. Rechte und Pflichten von Grundeigentümern	157
E. Stockwerkeigentum	176
Anhang.....	189
A Die wichtigsten Fachbegriffe	190
B Wo findet man wen oder was?	192
C. Stichwortverzeichnis	193

Inhaltsverzeichnis

Zur Reihe «Recht im Alltag»	5
Vorwort	7
Inhaltsübersicht	11
Abkürzungsverzeichnis	22
Einleitung: Generelle Hinweise zu Gesetzen	23
1. Gesetze	24
1.1 Zuerst gilt das Gesetz – und zwar wörtlich	24
1.2 Wichtigste Gesetze für Privatpersonen und kleinere Unternehmen	25
1.2.1 Zivilgesetzbuch	25
1.2.2 Obligationenrecht	26
1.2.3 Weitere Gesetze	26
1.3 Verordnungen	26
2. Weitere Rechtsquellen	27
2.1 Rechtsprechung oder Präjudizien	27
2.2 Rechtsliteratur	27
3. Einige allgemeine Hinweise	28
4. Eingetragene Partnerschaft	29
Teil 1: Miete	31
A. Begriffe	32
1. Miete für Wohn- und Arbeitszwecke	32
2. Miete von Ferienwohnungen	32
3. Miete von beweglichen Sachen	32
4. Was bedeutet ortsüblich?	32
B. Vor dem Vertragsabschluss	33
1. Welche Bedeutung hat die vorvertragliche Phase?	33
2. Ausschreibung zur Miete	34

3.	Was man über die Besichtigung wissen sollte	35
4.	Welche Auskünfte muss der Vermieter geben?.....	35
5.	Bewerbung – Welche Auskünfte muss ein Mietinteressent geben?	36
6.	Auskünfte von Dritten – Was man darüber wissen muss	37
7.	Rückgabe der Unterlagen	37
8.	Benützung ohne Vertrag – Was gilt?	37
C.	Abschluss und Inhalt Mietvertrag	38
1.	Wann entsteht ein Mietvertrag?.....	38
2.	Was regelt man in einem Mietvertrag?.....	39
2.1	Mindestinhalt	39
2.2	Üblicher Inhalt von Mietverträgen	40
2.3	Weitere Punkte, die man regeln sollte	41
2.4	Im Voraus bestimmte Dauer eines Mietvertrages	41
2.5	Kaution	42
2.6	Wann soll man einen Mietvertrag im Grundbuch eintragen?	43
3.	Informationen über vorhergehenden Mietvertrag	43
D.	Mietantritt	44
1.	Übernahmeprotokoll und dessen Bedeutung	44
2.	Übergabe des Mietobjektes klappt nicht – Was dann?	45
2.1	Was gilt bei Mängeln und Verzug im Allgemeinen?.....	45
2.2	Vermieter übergibt das Mietobjekt nicht	45
2.3	Mietobjekt ist unzumutbar	47
2.4	Mieter übernimmt die Wohnung nicht	48
E.	Mietzins und Nebenkosten	49
1.	Was ist der Mietzins?.....	49
2.	Zu hoher Mietzins – Rechte des Mieters	50
2.1	Was, wenn der Anfangsmietzins zu hoch ist?	50
2.2	Mietzins wird während der Mietdauer zu hoch	50
2.3	Mietzinsherabsetzung – Formen und Fristen	53
2.3.1	Herabsetzungsbegehren des Mieters	53
2.3.2	Stellungnahme Vermieter	53
2.3.3	Zusammenfassung Vorgehen und Fristen	54

3.	Mietzinserhöhungen	54
3.1	Mietzins ist fix	55
3.2	Variabler Mietzins	56
3.3	Mietzinserhöhungen – Wie und auf wann?	56
3.4	Änderung anderer Punkte des Mietvertrages	58
3.5	Mieter ist mit der Erhöhung nicht einverstanden – Was dann?	58
4.	Nebenkosten	58
4.1	Was gehört zu den Nebenkosten?	58
4.2	Wann sind die Nebenkosten zur Zahlung fällig?	60
4.3	Nebenkostenabrechnung – Rechte und Pflichten	60
4.4	Nebenkosten bei Ende des Mietvertrages	61
5.	Zahlung von Miete und Nebenkosten	62
5.1	Fälligkeit von Mietzins und Nebenkosten	62
5.2	Zahlung erfolgt nicht – Rechte des Vermieters	62
5.3	Mietzins geht beim Vermieter nicht ein, obwohl bezahlt – Was dann?	64
6.	Kann der Vermieter Sachen im Mietobjekt als Sicherheit nehmen?	64
7.	Kann ein Mietzins verrechnet werden?	66
8.	Wie lange später können Mietzins und Nebenkosten noch verlangt werden?	66
F.	Rechte und Pflichten während Mietverhältnis	67
1.	Hausordnung	67
2.	Wie sorgfältig muss der Mieter mit dem Mietobjekt umgehen?	67
3.	Wie kann sich der Mieter gegen Störungen wehren, die von den Nachbarn ausgehen?	68
3.1	Nachbarn stören – Was tun?	68
3.2	Was bei massiven, auch einmaligen Störungen?	70
3.3	Form der Abmahnung des Mieters	70
4.	Mängel am Mietobjekt – Was muss der Mieter tun?	71
4.1	Kleinere Mängel	71
4.2	Was sind grössere Mängel?	72
4.3	Was muss der Mieter bei Schäden tun?	73
4.4	Welche Rechte hat der Mieter, wenn das Mietobjekt Mängel hat?	74
4.4.1	Mietzinsherabsetzung	75

4.4.2	Schadenersatz	76
4.5	Was tun, wenn Vermieter nichts tut und das Mietobjekt unbrauchbar ist?	76
4.6	Mietobjekt ist noch brauchbar – Rechte des Mieters, wenn sich nichts tut	78
4.6.1	Kündigungsrecht?	78
4.6.2	Wann kann der Mieter den Schaden selber beheben lassen?	78
4.6.3	Darf man bei Mängeln den Mietzins zurückbehalten?	79
4.6.4	Hinterlegung – Was bedeutet dies?	79
5.	Welche Störungen müssen Mieter dulden?	81
5.1.	Behebung von Schäden	81
5.2	Darf der Vermieter das Mietobjekt betreten?	82
5.3.	Sind Renovationen während der Miete zulässig?	83
5.4.	Besichtigung durch den Vermieter	83
5.5.	Wie lange im Voraus sind Störungen anzuzeigen?	84
6.	Mieter will umbauen – Wann und wie kann er dies?	85
7.	Vermieter verkauft Liegenschaft – Was gilt?	87
8.	Untermiete und Weitervermietung	88
8.1	Untermiete	88
8.2	Wann ist eine Weitervermietung möglich?	90
8.3	Was tun, wenn der Vermieter nicht einverstanden ist?	92
G.	Ende des Mietverhältnisses	93
1.	Feste Mietdauer	93
2.	Option auf Verlängerung der Miete	94
3.	Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages	94
4.	Wann kann ein Mietvertrag vorzeitig beendet werden? ...	96
4.1	Wichtige Gründe	96
4.2	Kündigung bei Konkurs des Mieters?	97
4.3	Mieter stirbt – Was gilt?	98
4.3.1	Kündigung?	98
4.3.2	Tod des Mieters und niemand kümmert sich um die Wohnung	100
4.4	Vorzeitige Kündigung bei Vertragsverletzung	101
4.4.1	Zahlungsverzug des Mieters	101

4.4.2	Pflichtverletzung des Mieters	102
4.4.3	Grobe Mängel am Mietobjekt	102
4.5	Ausserterminliche Kündigung des Mieters	102
5.	Form der Kündigung.....	104
5.1	Kündigung durch Mieter	104
5.2	Kündigung durch Vermieter.....	106
6.	Anfechtung der Kündigung	106
7.	Erstreckung des Mietverhältnisses.....	109
7.1	Wann kommt eine Mieterstreckung in Frage?	109
7.2	Wie lange kann ein Mietverhältnis erstreckt werden?	110
7.3	Kann der Mietvertrag für die Erstreckungszeit geändert werden?	111
7.4	Mieter hat vor Ablauf der Erstreckung etwas anderes gefunden – Was dann?.....	111
7.5	Kündigungsrecht des Vermieters während der Erstreckung?	112
8.	Rückgabe des Mietobjektes	112
8.1	Wie ist das Mietobjekt zurückzugeben?.....	112
8.2	Wann ist das Mietobjekt zurückzugeben?.....	114
8.3	Was, wenn der Mieter bei Vertragsende nicht auszieht?.....	114
8.4	Mängel bei Rückgabe eines Mietobjektes – Wie geht man korrekt vor?.....	115
H.	Mietrechtliches Verfahren	117
1.	Wofür kommt ein mietrechtliches Verfahren in Frage?.....	117
2.	Einleitung eines mietrechtlichen Verfahrens	118
3.	Schlichtungsverhandlung	118
4.	Entscheid der Schlichtungsbehörde	119
5.	Mietgericht	119
6.	Besonderheiten bei Hinterlegung	120

Teil 2: Grundeigentum	121
A. Vor dem Kauf von Grundeigentum	122
1. Welche Kriterien muss das Objekt erfüllen?	122
2. Finanzen	124
2.1 Wie kommt man zu Geld, um ein Haus zu finanzieren?	124
2.2.1 Alleinstehendes Haus	125
2.2.2 Stockwerkeigentum (Eigentumswohnung)	127
2.2.3 Baurecht	128
2.3 Wie hoch sind die Kaufkosten?	129
3. Wir sind zu zweit – Sollen wir die Liegenschaft miteinander kaufen?	130
4. Makler	131
5. Objekt gefunden! Wie geht es weiter?	131
5.1 Reservationsvertrag – Was bedeutet dies?	131
5.2 Reservationsvertrag abgeschlossen – Was nun? ...	132
5.3 Wann wird ein Vorvertrag oder ein Kaufversprechen abgeschlossen?	132
6. Zweifel am Entscheid	133
7. Prüfung Kaufvertrag	134
B. Vertrag über Grundeigentum	135
1. Generelle Hinweise	135
2. Wer erstellt den Kaufvertrag?	135
3. Kaufpreiszahlung – Wann und wie?	136
4. Eigentumsübergang – Wann und wie?	137
5. Wer bezahlt die Kosten von Grundbuchamt und Notariat?	138
6. Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer ...	138
7. Vertrag über eine zu erstellende Baute	139
8. Mängel einer Liegenschaft	140
8.1 Grundstücksgrösse stimmt nicht – Was dann?	140
8.2 Mängel am Haus	141
8.3 Vorgehen bei Mängel	141
C. Rechtliche Begriffe im Zusammenhang mit Grundeigentum	142
1. Grundstücke und Liegenschaften	142
2. Welche gesetzlichen Grundlagen gelten für Grundeigentum?	143

3.	Arten von Grundeigentum	143
3.1	Eigentum oder Besitz?	143
3.2	Eigentum an einem Haus oder Land	144
3.3	Eigentumswohnungen oder Stockwerkeigentum	144
3.4	Miteigentum und Gesamteigentum – Was ist was?	145
3.5	Was ist ein Baurecht?	146
3.6	Stockwerkeigentum im Baurecht	147
4.	Grundbuch und öffentliche Beurkundung	147
5.	Bauten und Nutzung von Grundeigentum	148
6.	Rechte und Belastungen auf einem Grundstück	148
6.1	Schuldbriefe und andere Grundpfandrechte	148
6.2	Gibt es Grundpfandrechte ohne Eintragung?	151
6.3	Was ist ein Bauhandwerkerpfandrecht?	151
6.4	Wegrecht	152
6.5	Nutzniessung	154
6.6	Wohnrecht	155
6.7	Vorkaufsrecht	155
6.8	Kaufrecht	157
D.	Rechte und Pflichten von Grundeigentümern	157
1.	Kantonales Recht	157
2.	Grundstücksgrenzen	158
2.1	Wo verlaufen die Grundstücksgrenzen?	158
2.2	Wem gehört die Grenzmauer oder der Grenzzaun?	159
3.	Was gehört zum Grundstück?	160
3.1	Was gehört zum Grundstück, neben dem Boden?	160
3.2	Quellen und Brunnen – Was gilt?	160
3.3	Wie weit geht das Eigentum, nach oben und unten?	162
3.4.	Bauten, die nicht vom Grundeigentümer erstellt wurden	163
3.4.1	Bauten eines Mieters	163
3.4.2	Baute des Nachbarn, die auf ein anderes Grundstück ragt	164

3.4.3	Wem gehören die Leitungen, die durch ein Grundstück führen?	164
3.4.4	Nicht feste Bauten	165
3.5	Was gilt für Pflanzen, die auf ein anderes Grundstück ragen?	165
4.	Pflichten von Grundeigentümern	167
4.1	Wofür sind Grundeigentümer verantwortlich?.....	167
4.2	Darf ein Grundeigentümer alles machen, was er will?	168
4.3.	Leitungen – Was man darüber wissen muss	169
4.3.1	Muss man die Erstellung von Leitungen dulden?	169
4.3.2	Kann man verlangen, dass Leitungen verlegt werden?	170
4.4	Was gilt für Wasser?	171
5.	Wegrechte und andere Beschränkungen des Grundeigentums	172
5.1	Wie komme ich zu einem Wegrecht?	172
5.2	Kann/muss ich mein Grundstück einzäunen?.....	173
5.3	Darf jemand mein Grundstück auch ohne mein Wissen betreten?	173
5.4	Gesetzliche Beschränkungen	174
6.	Bau einer Liegenschaft – Was ist rechtlich zu beachten?.....	174
7.	Kündigung einer vermieteten Liegenschaft wegen Eigenbedarf	176
E.	Stockwerkeigentum	176
1.	Grundlegendes zum Stockwerkeigentum	176
2.	Was ist Stockwerkeigentum?	177
3.	Wo sind die Rechte und Pflichten der Eigentümer festgelegt?.....	178
4.	Grundsätzliche Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer	178
5.	Bedeutung der Eigentumsanteile (Wertquoten)	179
6.	Kosten der gemeinschaftlichen Teile	180
7.	Was gilt, wenn ein Stockwerkeigentümer seine Beiträge nicht leistet?.....	181
8.	Stockwerkeigentümersammlung	182

8.1	Worüber entscheidet die Eigentümer- versammlung?	182
8.2	Wie läuft eine Eigentümerversammlung ab?	182
8.3	Beschlüsse über Arbeiten am Grundstück und Gebäude	184
8.3.1	Gewöhnliche Verwaltungshandlungen	184
8.3.2	Notwendige Massnahmen	185
8.3.3	Nützliche Massnahmen	185
8.3.4	Der Verschönerung und Bequemlichkeit dienende Massnahmen	186
9.	Welche Aufgaben hat die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft?	187
10.	Ist der Ausschluss eines Stockwerkeigentümers möglich?	188
Anhang		189
A.	Die wichtigsten Fachbegriffe	190
B.	Wo findet man wen oder was?	192
1.	Adressen von Gerichten	192
2.	Adressen von Betreibungsämtern	192
3.	Wie findet man ein Notariat?	192
4.	Wie findet man einen Anwalt?	192
5.	Wie findet man eine Rechtsberatungsstelle?	192
C.	Stichwortverzeichnis	193