



Informationsveranstaltung

des Mieterinnen- und Mieterverbandes Ostschweiz

Rechtliche Situation

Mitspracherecht:

nicht im Gesetz

Anregungen können trotzdem beim Vermieter deponiert werden

- z.B.**
- bezüglich organisatorischem Ablauf**
 - individuelle Änderungswünsche**
 - ergänzende Arbeiten**

Interessengemeinschaft bilden und Forderungen gemeinsam stellen!

Rechtliche Situation

Pflichten des Vermieters:

Rechtzeitige Vorankündigung

Rücksichtnahme auf Mieter/innen

Pflichten der Mieter/innen

Dulden der Umbauarbeiten, wenn sie zumutbar sind

Zugänglichmachen der gemieteten Räume

Information über Mängel

(...✂ insbesondere wenn Folgeschäden drohen)

Rechtliche Situation

Umbauphase

Anrecht auf Mietzinsreduktion

Höhe bemisst sich an effektiven Einschränkungen

Beispiele aus der Gerichtspraxis:

Fassadenrenovation, Liftbau und weitere schwere Bauarbeiten stören Wohnungsmieter (verbunden mit Lärm, Staub, Gerüsten, Stromunterbruch, Entzug Balkon, etc.).	10 %
Erneuerung von Fassade, Dach und Treppenhaus bei Wohnungsmiete (teilweise verbunden mit Lärm von Pressluftbohrern, Entzug von Terrasse und Lift).	15 %
Unterschiedliche Immissionen durch Fassadenrenovation mit Gerüsten, Ersatz von Fenstern und Storen, später Neueinteilung der Wohnräume mit Abreißen von Zwischenmauern, Ersatz des Lifts, teilweise Parkplatz und Garten nicht benutzbar.	25 %
Entzug von Licht und Aussicht durch Gerüst und „Verpackung“ (während ganzer Dauer), mehrfach Panne des Lifts, Pressluftbohrer (während 15 Tagen), Austausch der Fenster (1 Tag pro Wohnung). Reduzierter Satz, da Wohnungsmieter wegen Teilzeitarbeit nicht ganztags zuhause ist .	15 %
Bei Wohnungsmiete Entzug Balkon von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während acht Monaten, während einem Monat Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung.	10 – 15%
Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Gebrauch von Kreissäge, Pressluftbohrer).	40 %

Rechtliche Situation:

Unterhalt



Wertvermehrung

Erhalt der Mietsache in einem gebrauchstauglichem Zustand

Mehrleistung des Vermieters

**Fassade streichen
Ersatz der Dachkännel
Ersatz von Teppich
Ersatz von Sonnenstore
Auswechseln der Badewanne
Ersetzen der Wandplatten**

**Fassade wärmedämmen
Neue Sitzplatzüberdachung
Zusätzlicher Geschirrspüler
Balkonvergrößerung
Einbau einer zusätzlichen Dusche
Wandplatten neu bis an Decke**



Keine Mietzinserhöhung

Mietzinserhöhung möglich

Sanierungen beinhalten oft Unterhaltsarbeiten und wertvermehrende Investitionen. Dann ist eine teilweise Mietzinserhöhung möglich.

Mietzinserhöhung Methode 1:

Modellberechnung: Wertvermehrende Investitionen

Berechnung der wertvermehrenden Investitionen

Beispiel: Einbau einer neuen Küchenkombination

Gesamtkosten	Fr. 18'000.00
Wertvermehrender Anteil	35.0%
Anrechenbare Kosten	Fr. 6'300.00

Lebensdauer der gesamten Küche	20 Jahre
Aktueller Hypothekarzins	3.00%

Die Mietzinserhöhung pro Jahr darf höchstens betragen:

für die Abschreibung (Fr. 6'300 geteilt durch 20 Jahre)	Fr. 315.00
--	------------

für die Verzinsung (Wertverm. Kosten multipliziert mit der Hälfte des aktuellen Hypozinses + 0.5%)	Fr. 110.30
--	------------

Zwischentotal	Fr. 425.30
---------------	------------

für den Unterhalt (10% des Zwischentotals)	Fr. 42.50
---	-----------

Total Mietzinserhöhung pro Jahr	Fr. 467.80
---------------------------------	------------

Total Mietzinserhöhung pro Monat	Fr. 39.00
----------------------------------	-----------

Prozentsatz aus Tabelle Wertvermehrung	7.43%
--	-------

Total Mietzinserhöhung pro Jahr	Fr. 468.10
---------------------------------	------------

Total Mietzinserhöhung pro Monat	Fr. 39.00
----------------------------------	-----------

Mietzinserhöhung Methode 1:**Modellberechnung:
Wertvermehrende Investitionen****Variante Livit (vom Bundesgericht nicht angewendet):**

Die Mietzinserhöhung pro Jahr darf höchstens betragen:

für die Abschreibung (Fr. 6'300 geteilt durch 20 Jahre)	Fr. 315.00
für die Verzinsung (Wertverm. Kosten multipliziert mit der Hälfte des aktuellen Hypozinses + 0.5%)	Fr. 110.30
für den Unterhalt (1% der wertverm. Kosten)	Fr. 63.00
Total Mietzinserhöhung pro Jahr	Fr. 488.30
Total Mietzinserhöhung pro Monat	Fr. 40.70

Überwälzungssätze

Lesebeispiel: Ein Geschirrspüler wird eingebaut, das kostet Fr. 2000.–. Da vorher kein Geschirrspüler vorhanden war, ist die ganze Investition wertvermehrend. Die Lebensdauer eines Geschirrspülers beträgt 15 Jahre, der aktuell gültige Hypothekarzins liegt bei 3.25%. Dem Schnittpunkt «15 Jahre» und «3.25%» in der Tabelle entnehmen wir den Überwälzungssatz von 9.45%.

Die monatliche Mietzinserhöhung beträgt: Fr. 2000.– x 9.45% : 12 Monate = Fr. 15.75

Jahre	Zinssatz der I. alten Wohnbauhypothek der örtlichen Kantonalbank										
	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%
1	111.93	112.09	112.20	112.36	112.48	112.64	112.75	112.91	113.03	113.19	113.30
2	56.93	57.09	57.20	57.36	57.48	57.64	57.75	57.91	58.03	58.19	58.30
3	38.56	38.72	38.83	39.00	39.11	39.27	39.38	39.55	39.66	39.82	39.93
4	29.43	29.59	29.70	29.86	29.98	30.14	30.25	30.41	30.53	30.69	30.80
5	23.93	24.09	24.20	24.36	24.48	24.64	24.75	24.91	25.03	25.19	25.30
6	20.29	20.45	20.57	20.73	20.84	21.00	21.12	21.28	21.39	21.55	21.67
7	17.65	17.82	17.93	18.09	18.20	18.37	18.48	18.64	18.75	18.92	19.03
8	15.68	15.84	15.95	16.11	16.23	16.39	16.50	16.66	16.78	16.94	17.05
9	14.14	14.30	14.41	14.57	14.69	14.85	14.96	15.12	15.24	15.40	15.51
10	12.93	13.09	13.20	13.36	13.48	13.64	13.75	13.91	14.03	14.19	14.30
11	11.93	12.10	12.21	12.37	12.48	12.65	12.76	12.92	13.03	13.20	13.31
12	11.06	11.22	11.33	11.50	11.61	11.77	11.88	12.05	12.16	12.32	12.43
13	10.39	10.56	10.67	10.83	10.94	11.11	11.22	11.38	11.49	11.66	11.77
14	9.74	9.90	10.01	10.18	10.29	10.45	10.56	10.73	10.84	11.00	11.11
15	9.29	9.45	9.57	9.73	9.84	10.00	10.12	10.28	10.39	10.55	10.67
16	8.85	9.01	9.13	9.29	9.40	9.56	9.68	9.84	9.95	10.11	10.23
17	8.41	8.58	8.69	8.85	8.96	9.13	9.24	9.40	9.51	9.68	9.79
18	8.08	8.24	8.36	8.52	8.63	8.79	8.91	9.07	9.18	9.34	9.46
19	7.75	7.91	8.03	8.19	8.30	8.46	8.58	8.74	8.85	9.01	9.13
20	7.43	7.59	7.70	7.86	7.98	8.14	8.25	8.41	8.53	8.69	8.80
21	7.20	7.36	7.48	7.64	7.75	7.91	8.03	8.19	8.30	8.46	8.58
22	6.88	7.04	7.15	7.32	7.43	7.59	7.70	7.87	7.98	8.14	8.25
23	6.66	6.82	6.93	7.10	7.21	7.37	7.48	7.65	7.76	7.92	8.03
24	6.54	6.70	6.82	6.98	7.09	7.25	7.37	7.53	7.64	7.80	7.92
25	6.33	6.49	6.60	6.76	6.88	7.04	7.15	7.31	7.43	7.59	7.70
26	6.11	6.27	6.38	6.55	6.66	6.82	6.93	7.10	7.21	7.37	7.48
27	6.00	6.16	6.27	6.43	6.55	6.71	6.82	6.98	7.10	7.26	7.37
28	5.88	6.04	6.16	6.32	6.43	6.59	6.71	6.87	6.98	7.14	7.26
29	5.67	5.83	5.94	6.11	6.22	6.38	6.49	6.66	6.77	6.93	7.04
30	5.56	5.72	5.83	6.00	6.11	6.27	6.38	6.55	6.66	6.82	6.93
31	5.45	5.61	5.72	5.89	6.00	6.16	6.27	6.44	6.55	6.71	6.82
32	5.34	5.50	5.61	5.78	5.89	6.05	6.16	6.33	6.44	6.60	6.71
33	5.23	5.39	5.50	5.67	5.78	5.94	6.05	6.22	6.33	6.49	6.60
34	5.12	5.28	5.39	5.56	5.67	5.83	5.94	6.11	6.22	6.38	6.49
35	5.11	5.27	5.39	5.55	5.66	5.82	5.94	6.10	6.21	6.37	6.49
36	5.00	5.17	5.28	5.44	5.55	5.72	5.83	5.99	6.10	6.27	6.38
37	4.90	5.06	5.17	5.33	5.45	5.61	5.72	5.88	6.00	6.16	6.27
38	4.79	4.95	5.06	5.23	5.34	5.50	5.61	5.78	5.89	6.05	6.16
39	4.78	4.94	5.06	5.22	5.33	5.49	5.61	5.77	5.88	6.04	6.16
40	4.68	4.84	4.95	5.11	5.23	5.39	5.50	5.66	5.78	5.94	6.05
45	4.35	4.51	4.62	4.78	4.90	5.06	5.17	5.33	5.45	5.61	5.72
50	4.13	4.29	4.40	4.56	4.68	4.84	4.95	5.11	5.23	5.39	5.50

Mietzinserhöhung Methode 1:**Wertvermehrende Investitionen:**

- **Bezeichnung einzelner Bauteile, welche eine Mehrleistung des Vermieters darstellen**
- **Bestimmung der Lebensdauer dieser Bauteile**
- **Berechnung der Mietzinserhöhung**

Beispiel:**Berechnungs-Grundlagen****(Preise und Wohnungsgrößen sind frei erfunden!)**

Liegenschaft	4 x 3.5 Zi-Wg	85.00 m²	340.00 m²	
	4 x 4.5 Zi-Wg	100.00 m²	400.00 m²	740.00 m²
	3.5 Zi-Wg	11.5%		
	4.5 Zi-Wg	13.5%		
Hypothekarzins	3.00%			

Mietzinserrhöhung Methode 1:

Wertvermehrende Investitionen:

Bauteil	Kosten	Anteil für Wohnung	Kosten pro Wohnung	Anteil Wertvermehrung	Lebensdauer Jahre	Überwälzungssatz	Mietzinserrhöhung/Jahr
Wärmedämmung der Kellerdecke							
	Fr. 30'000.00	13.5%	Fr. 4'050	100%	30	5.56%	Fr. 225.00
Erneuerung Fassade, Fassadenwärmedämmung							
	Fr. 140'000.00	13.5%	Fr. 18'920	50%	50	4.13%	Fr. 391.00
Ersatz Lift							
	Fr. 70'000.00	13.5%	Fr. 9'460	0%	50	4.13%	Fr. 0.00
Ersatz Wasser- und Elektroleitungen							
	Fr. 120'000.00	13.5%	Fr. 16'220	0%	50	4.13%	Fr. 0.00
Ersatz und Vergrösserung Plattenbelag Bad/WC							
			Fr. 8'000	30%	30	5.56%	Fr. 133.00
Ersatz Badewannen, Lavabo, WC							
			Fr. 12'000	40%	35	5.11%	Fr. 245.00
Zusätzliche Einbaumöbel in Bad/WC							
			Fr. 7'000	100%	10	12.93%	Fr. 905.00
Ersatz Einbauküche (bessere Apparate, grösserer Kühlschrank, zusätz. GS)							
			Fr. 18'000	40%	15	9.29%	Fr. 669.00
Malerarbeiten							
			Fr. 12'000	0%	8	15.68%	Fr. 0.00
Maurerarbeiten							
			Fr. 6'000	0%	50	4.13%	Fr. 0.00
Baunebenkosten 10%							
			Fr. 11'200	50%	30	5.56%	Fr. 311.00
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung							
			Fr. 122'850			pro Jahr	Fr. 2'879.00
						pro Monat	Fr. 240.00

Mietzinserhöhung Methode 2:

Umfassende Sanierung:

Bewertung der durchschnittlichen Lebensdauer							
Bauteil	Kosten	Anteil für Wohnung	Kosten pro Wohnung	Anteil Wertvermehrung	Kosten Wertvermehr.	Lebensdauer Jahre	Kosten x Jahre
Wärmedämmung der Kellerdecke	Fr. 30'000.00	13.5%	Fr. 4'050	100%	Fr. 4'050	30	121'500
Erneuerung Fassade, Fassadenwärmedämmung	Fr. 140'000.00	13.5%	Fr. 18'900	50%	Fr. 9'450	50	472'500
Ersatz Lift	Fr. 70'000.00	13.5%	Fr. 9'450	0%	Fr. 0	50	-
Ersatz Wasser- und Elektroleitungen	Fr. 120'000.00	13.5%	Fr. 16'200	0%	Fr. 0	50	-
Ersatz und Vergrösserung Plattenbelag Bad/WC			Fr. 8'000	30%	Fr. 2'400	30	72'000
Ersatz Badewannen, Lavabo, WC			Fr. 12'000	40%	Fr. 4'800	35	168'000
Zusätzliche Einbaumöbel in Bad/WC			Fr. 7'000	100%	Fr. 7'000	10	70'000
Ersatz Einbauküche (bessere Apparate, grösserer Kühlschrank, zusätz. GS)			Fr. 18'000	40%	Fr. 7'200	15	108'000
Malerarbeiten			Fr. 12'000	0%	Fr. 0	8	-
Maurerarbeiten			Fr. 6'000	0%	Fr. 0	50	-
Baunebenkosten 10%			Fr. 11'200	50%	Fr. 5'600	30	168'000
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung			Fr. 122'800		Fr. 40'500		1'180'000
					Lebensdauer im Ø :		29.14

Mietzinserhöhung Methode 2:

Umfassende Sanierung:

Bauteil	Kosten pro Wohnung	Anteil Wert- vermehrung	Lebensdauer Jahre	Überwäl- zungssatz	Mietzins- erhöhung/Jahr
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung	Fr. 122'850	50%	30	5.56%	Fr. 3'420.00
				pro Monat	Fr. 285.00
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung	Fr. 122'850	60%	30	5.56%	Fr. 4'100.00
				pro Monat	Fr. 342.00
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung	Fr. 122'850	70%	30	5.56%	Fr. 4'780.00
				pro Monat	Fr. 398.00
Total pro 4.5-Zimmer Wohnung	Fr. 122'850	60%	25	6.33%	Fr. 4'670.00
				pro Monat	Fr. 389.00

Mietzinserhöhung Methode 3:

Anpassung an Orts- und Quartierüblichkeit:

Anforderungen:

Beweislast liegt beim Vermieter

Es sind mindestens 5 Vergleichsobjekte vorzulegen

Die Vergleichsobjekte dürfen nicht demselben Besitzer gehören

Die Vergleichsobjekte müssen in folgenden Kriterien vergleichbar sein:

- Lage (gleiches Quartier, Aussicht, Nähe zu Geschäften und öV)
- Grösse (Anzahl Zimmer)
- Ausstattung (Heizung, Bad, Kabel-TV, ev. sep. WC, ev. Cheminée, etc.)
- Zustand (Unterhaltszustand der Wohnungen)
- Bauperiode (Erstellungs- bzw. Renovations-Zeitperiode)

Staatlich subventionierte Wohnungen sind mit nicht subventionierten nicht vergleichbar

Es sind nur Nettomietzinse zu berücksichtigen

Die Mieten der Vergleichsobjekte müssen dem aktuellen Hypothekarzins angepasst sein

Formalitäten der Mietzinserhöhung

- Erhöhung ist erst aufgrund der tatsächlichen Kosten möglich
...↳ also erst nach der Bauabrechnung
- Erhöhung muss auf amtlich genehmigtem Formular erfolgen
(Livi hat eigene Formulare bewilligen lassen)
- Erhöhung muss unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist plus 10 Tage vorangekündigt werden
- Erhöhung muss auf einen vertraglichen Kündigungstermin in Kraft gesetzt werden

Zu beachten:

Anpassung an Hypozins

- Bei einer Mietzinserhöhung muss darauf geachtet werden, dass der Mietzins auch an den aktuellen Hypothekarzins angepasst wird.

Mietzinsreduktion

- Definitive Mietzinsreduktion kann nach dem Umbau ausgehandelt werden.



www.mieterverband.ch/1705.html