

Tiergarten: Infoanlass für Mieter*innen

07.05.2025, Volkshaus Zürich



Walter Angst



Manuel Kobler

Herzlich Willkommen

1. Begrüssung
2. Mietzinsanpassung
3. Mietzinsreduktion/Schadenrsatz
4. Take Home / To Do
5. Fragen

Vorgängige Prüfung der Mietzinserhöhung nicht möglich (Walter Angst)

Zusammenfassung der Besprechung mit Frau Kunz

- Baukosten sind hoch
- Potential Kosteneinsparungen ist ausgeschöpft
- Kostenplanung wird nicht offen gelegt
- Zahlen werden nicht kommuniziert
- Ausnahme: Wertvermehrender Anteil (60%)
- Klärung Mietzinserhöhung erst im Rahmen des Anfechtungsverfahrens

Meeting vom 21. März 2025 mit Leiterin Bewirtschaftung Plaza

Relevante Kriterien

Effektive Sanierungskosten

Zulässige Positionen
(zBsp PV-Anlage)

Zulässigkeit Anteil
Wertvermehrung (60%)
(Erstellungsjahr 1989-1993)

Lebensdauer/Amortisation

Mietzinsanpassung

Inzwischen sind die Kosten für die Sanierung im Tiergarten soweit bekannt, dass wir den Rahmen der zu erwartenden Mietzinsanpassung in etwa abschätzen und kommunizieren können.

Voraussichtlicher Rahmen der Anpassung

CHF 8.20–9.00 pro Quadratmeter und Monat

Die folgenden Beispiele veranschaulichen den Rahmen der Anpassung anhand von drei typischen Wohnungsgrößen im Tiergarten.

2.5-Zimmerwohnung
60 m²

Anpassung: $60 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 8.20\text{--}9.00$
→ CHF 492.00–540.00 pro Monat

3-Zimmerwohnung
75 m²

Anpassung: $75 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 8.20\text{--}9.00$
→ CHF 615.00–675.00 pro Monat

4.5-Zimmerwohnung
107 m²

Anpassung: $107 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 8.20\text{--}9.00$
→ CHF 877.40–963.00 pro Monat

Effektive Sanierungskosten/zulässige Positionen

Momentan reine Hochrechnungen. Konkretisierung erst nach Abschluss der Arbeiten möglich
Abrechnung etappenweise: Etappe 1 = Dezember 25. Mietzinserhöhung per Herbst 2026

Abrechnungen müssen klar beziffert und zugewiesen sein

- Keine Sammelrechnungen für mehrere Etappen, die vorgezogen werden
- Auf Quadratmeter gerechnet – ungewöhnlich und strittig
- Nur zulässige Positionen müssen akzeptiert werden
- Gemäss Plaza werden Arbeiten in der Garage nicht eingerechnet
- PV-Anlage: gemäss HEV können Kosten nicht auf Mietende überwälzt werden

Sobald Abrechnungen vorliegen, muss diese genau geprüft werden (MV).

Wir hoffen auf Zusammenarbeit mit Vermieterschaft (rasche Zustellung Abrechnung)

Wertvermehrungsquote

Plazza macht umfassende Überholung geltend

- ↗ **Art. 14¹⁴ Mehrleistungen des Vermieters**

(Art. 269a Bst. b OR)

¹ Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50-70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

Kritisch ob geplanten Eingriffe diese Qualifikation erfüllen und als Pauschale abgerechnet werden müssen oder ob eine einzelne Bezifferung möglich sein wird.

Wertvermehrungsquote

Falls nicht mit Pauschale gerechnet wird, müsste klar der jeweilige wertvermehrende Teil konkretisiert werden

³ Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

^{3bis} Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen.¹⁵

Zudem sind Förderbeiträge auszuweisen und abzuziehen.

Plazza hält fest, dass dies getan werde.

Lebensdauer / Amortisation

Lebensdauertabelle von MV und HEV ist verbindlich

- Lebensdauer muss korrekt berücksichtigt werden
- Falls eine pauschale Zusammenfassung gewählt wird, ist diese genau zu prüfen

bestehendes Bauteil	Ersatzinvestition	Lebensdauer	Mehrwert
Küche (50-er Jahre), Einzelgeräte oder Einbauelemente. (70-er Jahre) (10'000.-) gleiche Apparate nicht mehr erhältlich	Einbauküche modern, Spanplatte Kunstharz, einfache Apparate (12'000.-)	20 Jahre	16%
	Einbauküche modern, Metall, o. Kunstharz gute Kanten mit Apparaten mittlerer Qualität (18'000.-)	20 Jahre	44%
	Einbauküche aus Massivholz mit Apparate hohe Qualität (25'000.-)	25 Jahre	60%
freistehender Elektroherd	Gasherd/Elektroherd einfache Qualität (1'600.-)	15 Jahre	0%
konventionell, einfache Qualität mit 4 Gusskochplatten (1'600.-)	Gasherd/Elektroherd gute Qualität (2'000.-)	15 Jahre	20%
	Elektroherd mit Umluftbackofen und Glaskeramik (2'400.-)	15 Jahre	33%
Kühlschrank	Kühlschrank tiefliegend klein (1'400.-)	10 Jahre	0%
	Kühlschrank hochliegend mittelgross (1'800) (ohne Küchenumbau)	15 Jahre	25%

Berechnung

Beispielhafte Hochrechnungen machbar

- Rein hypothetisch, um Anhaltspunkt zu haben
- Natürlich ohne effektive Kosten nicht fassbar

Kosten der Investition:	Wertvermehr- render Anteil	Lebens- dauer	Abschrei- bung pro Jahr	Referenz- Zins (%)	Ø Kapital- zinssatz	Unterhalts- kosten pro Jahr (% der Investition)	Zulässige Mietzins- erhöhung pro Jahr	Zulässige Mietzins- erhöhung pro Monat
Fr. <input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> 0 Jahre	0 %	<input type="text"/> 1.5 %	<input type="text"/> 1.75 %	<input type="text"/> 1.00 %	Fr. NaN	Fr. NaN

© GERICHTE ZÜRICH | 8001 ZÜRICH | IMPRESSUM | DISCLAIMER

Rückrechnung Mietzins-Berechnung Piazza

Beispiel gemäss 3 Zimmer-Wohnung gemäss Piazza

Kosten der Investition:	Wertvermehrungsanteil	Lebensdauer	Abschreibung pro Jahr	Referenz-Zins (%)	Ø Kapitalzinssatz	Unterhaltskosten pro Jahr (% der Investition)	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Jahr	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Monat
Fr. 140000.0	60.00 %	15.0 Jahre	6.667 %	1.5 %	1.75 %	1.00 %	Fr. 7910.00	Fr. 659.15

Fazit

60% Wertvermehrungspauschale Zu hoch für angekündigte Arbeiten

15 Jahre Lebensdauer zu kurz für angekündigte Eingriffe

1.5 % Zins evtl. bis Fertigstellung tiefer (1.25 Prozent)

Angekündigte Erhöhung (CHF 615 bis 675) dürfte rechtlich nicht durchsetzbar sein.

Realistischere Berechnung

Kosten der Investition:	Wertvermehrender Anteil	Lebensdauer	Abschreibung pro Jahr	Referenz-Zins (%)	Ø Kapitalzinssatz	Unterhaltskosten pro Jahr (% der Investition)	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Jahr	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Monat
Fr. 140000.0	60.00 %	20.0 Jahre	5 %	1.5 %	1.75 %	1.00 %	Fr. 6510.00	Fr. 542.50

© GERICHTE ZÜRICH | 8001 ZÜRICH | IMPRESSUM | DISCLAIMER

Kosten der Investition:	Wertvermehrender Anteil	Lebensdauer	Abschreibung pro Jahr	Referenz-Zins (%)	Ø Kapitalzinssatz	Unterhaltskosten pro Jahr (% der Investition)	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Jahr	Zulässige Mietzins-erhöhung pro Monat
Fr. 140000.0	50.00 %	20.0 Jahre	5 %	1.5 %	1.75 %	1.00 %	Fr. 5425.00	Fr. 452.10

© GERICHTE ZÜRICH | 8001 ZÜRICH | IMPRESSUM | DISCLAIMER

Gebot der Wirtschaftlichkeit

Rechenbeispiele sind keine Prognose über Erhöhung / reine Spielerei

Zahlenbeispiele legen nahe, dass Berechnung nicht akzeptiert werden kann

Genauere Indizien allenfalls über Kostenplaner, der eigene Berechnung machen kann.

Zu berücksichtigen ist dabei das Gebot der Wirtschaftlichkeit

- Plaza ist in der Pflicht, wirtschaftlich zu bauen
- Nicht erlaubt sind überteuert Aufträge an eigene Firmen zu vergeben
- Vergleichsofferten können gegenübergestellt werden

Inkrafttreten der Mietzinserhöhung

⁵ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Arbeiten müssen abgeschlossen sein

Etappen kritisch, aber möglich

Alle sachdienlichen Belege (Rechnungen) liegen vor

Abschluss Etappe 1	Dezember 2025
Abrechnung fertiggestellt	März 2026
Zustellung Mietzinserhöhung 20.06.26	Bis 20. Juni 2026
Mietzinserhöhung fällig	Oktober 2026

Inkonvenienzentschädigung

Ausgangslage

- Broschüre bestätigt Anspruch auf Mietzinsreduktion aufgrund Sanierung
- Lift-Renovation = Vorarbeit
- **KEINE Mängelrüge nötig.**
- Bestätigung der Piazza liegt vor.
- Anspruch ist gegeben.

Höhe ist eine Hochrechnung (1.5 Monate)

Wie hoch wird die Entschädigung für die Einschränkungen während der Bauphase?

Die Höhe der Entschädigung ist abhängig von Dauer und Umfang der Einschränkungen und wird daher erst nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsetappe definitiv bestimmt. Wir gehen heute von 1.5 Monatsmietzinsen (netto) aus. Die Entschädigung wird in Form einer Mietzinsrückvergütung erfolgen und zeitgleich mit der Mietzinserhöhung mitgeteilt.

Höhe der Mietzinsreduktion

Berechnung erst nach Abschluss möglich

Orientierung an Leitentscheiden

Relevant:

- Dauer der Beeinträchtigung (jede einzeln!)
- Ausmass der Beeinträchtigung
- Berechnungsgrundlage = Nettomietzins

Immissionsträchtige Umbauarbeiten beim Einzug, ausgeführt auch während offiziellen Ruhezeiten. Schlechte Isolation einer Zimmerdecke, Waschküche, äusserer Trocknungsraum und Garten noch nicht bereitgestellt	15%
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%
Erstellen eines zusätzlichen Stockwerks im Mietshaus, u.a. verbunden mit Lärm, Schmutz, Staub, erschwertem Zugang zum Mietshaus, Verlust Privatsphäre durch Gerüst und Gefahr für Kinder	15%
Zeitweise unerträgliche Gerüche, Wasserunterbruch und Nichtfunktionieren der Waschmaschine; dauernde Anwesenheit von Arbeitern am Samstag und fehlender Zugang zur Waschküche	20%
Umbauarbeiten in der darüber gelegenen Wohnung	25%
Ladenlokal während einiger Tage teilweise für Umbauarbeiten in Anspruch genommen. Teilweise erschwerter Zugang	25%
Umbauarbeiten in Luxuswohnung während 3 Monaten	25%
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%
Gesamtes Gebäude im Umbau	35%
Umbauarbeiten an den gemeinschaftlich benutzten Bauteilen des Gebäudes (Gebrauch von Kreissäge, Pressluftbohrer)	40%
Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch)	15–50%

Mietzinsreduktion während Bauzeit (Manuel Kobler)

To Do

Nachweis liegt bei Mieterschaft!

- Wichtig Führung eines Störungsprotokolls
 - Jede einzelne Einschränkung im Lärmtagebuch/Störungsprotokoll erfassen
 - inkl. Dauer / Intensität / Ausmass Einschränkung
 - Evtl. Tonaufnahme / Foto anfertigen

Lärmprotokoll herunterladen (Protokoll Mängel)

Schäden und Schadenersatz 1

Wenn durch Mängel an Mietsache Schäden entstehen (Beschädigungen an Sachen, ausserordentliche Aufwendungen, Hotelübernachtungen, Reinigungsarbeiten etc.), kann Anspruch auf Schadenersatz entstehen.

Vermieterschaft sind Schäden und Aufwendungen umgehend und nachweisbar zu melden. Schäden möglichst gut dokumentiert (z.B. mit Fotos, Kaufbelegen, Rechnungen etc.).

Beschädigte Sachen nicht wegwerfen, bis Schäden gemeldet und im besten Fall von der Vermieterschaft anerkannt wurden.

Schäden und Schadenersatz 2

Am fehlenden Nachweis des Verschuldens können Ansprüche scheitern. Falls etwa ein Mangel ein so grosses Ausmass annimmt, dass Übernachten im Hotel notwendig wird, muss die Vermieterschaft vorgängig informiert werden.

Konkret könnte dies folgendermassen schriftlich per Mail und parallel Einschreiben getan werden:

Sehr geehrte Damen und Herren

Die baulichen Massnahmen haben leider ein Ausmass angenommen, welches nicht mehr als zumutbar betrachtet werden kann. Das Verweilen in der Wohnung ist leider unter diesen Umständen nicht mehr möglich. In diesem Sinne bitten wir Sie uns unmittelbar (heute) eine zumutbare Alternative Wohnmöglichkeit anzubieten. Andernfalls sehen wir uns leider gezwungen selbständig eine provisorische Unterkunft (Hotel etc.) zu suchen. Wir erwarten sodann die Kostenübernahme durch Sie.

Mit der Bitte um unmittelbare Rückmeldung verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Take Home. To Do (Walter Angst)

Ab sofort und bis Abschluss der Bauarbeiten

- Störungsprotokoll führen
- Falls es Schäden gibt: Sofort der Vermieterschaft/Verwaltung melden
- Schlüsselabgabe an Vermieter*in empfohlen (Mitwirkungspflicht)

Wenn Miete zu hoch ist oder andere Probleme auftauchen

- Angebote der Plaza immer wahrnehmen
- Kontakte und Angebote dokumentieren

Wenn Mietzinserhöhung kommt

- Sofort mit dem Mieter*innenverband Kontakt aufnehmen. Anfechtung innert 30 Tagen.
- Austausch Mieterschaft pflegen und sich gegenseitige Unterstützung

Wichtige Links

Protokoll Mängel (Formular zur Erfassung)

<https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:8c02f6d6-0b03-4def-82ec-1f4851303c76/Protokoll-Maengel.pdf>

Gerichtsentscheide zu Mietzinsreduktionen wegen Mängeln

<https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:3c17a881-3b74-4f02-8cb3-5bf4aa5c4209/mv-merkbl-maengel-senkungsentscheide.pdf>

Unterlagen

mieterverband.ch/mv-zh/tiergarten.html

Anfragen (Manuel Kobler und Walter Angst)

tiergarten@mvzh.ch

Herzlichen Dank