



# Umbauten, Renovationen, Totalsanierungen

Eine Informationsbroschüre  
des Mieterinnen- und Mieterverbandes Ostschweiz



**Mieterinnen- und Mieterverband  
Ostschweiz**

Webergasse 21  
9000 St.Gallen

T 071 222 50 29  
[ostschweiz@mieterverband.ch](mailto:ostschweiz@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch/ostschweiz](http://www.mieterverband.ch/ostschweiz)

# RENOVATIONEN

## Umbau und Renovation

### Pflicht zur Rücksichtnahme

Umbauten und Renovationen sind oft unangenehm, Nerven aufreibend und mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Dafür erhält man – hoffentlich – ein in-stand gestelltes Mietobjekt in neuer Frische und mit zusätzlichem Komfort. Allerdings oft auch zu einem höheren Mietzins. Vor einem Umbau muss der Vermieter rechtzeitig über das Vorhaben informieren, und bei der Umsetzung muss er auf die Mieterinnen und Mieter Rücksicht nehmen.

### Muss ich mir Umbau- und Renovationsarbeiten gefallen lassen?

Gemäss Gesetz darf der Vermieter bauliche Erneuerungen vornehmen, «wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist». Unzumutbar kann eine eigentliche Luxusrenovation sein, welche eine massive Mietzins-erhöhung nach sich zieht. Das sind allerdings eher seltene Fälle.

Ist das Mietverhältnis gekündigt, so kann der Vermieter gegen Ihren Willen keinen Umbau vornehmen. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Vertrag von Ihnen oder vom Vermieter gekündigt wurde. Im Gegensatz zu Umbauten sind kleinere Ausbesserungen auch während der Kündigungsfrist möglich.

Als Mieter sind Sie verpflichtet, bei der Ausführung der Bauarbeiten mitzuwirken, d.h. die nötigen Vorbereitungen vorzunehmen: Räumarbeiten, Zugänglichhalten der Wohnung, Vorkehrungen zum Schutz der Möbel und der Wohnungseinrichtung.

### Habe ich ein Mitspracherecht?

Ein gesetzlich zugesichertes Mitspracherecht gibt es leider nicht. Sie können sich jedoch mit anderen Mieterinnen und Mietern zusammenschliessen und beim Vermieter gesammelte, gemeinsame Forderungen und Wünsche deponieren. Ein solches Schreiben kann z.B. folgende Punkte beinhalten:

- Fragen zum organisatorischen Ablauf der Umbauarbeiten
- Fragen bezüglich Berücksichtigung individueller Änderungswünsche
- Forderung einer Mietzinsreduktion für die Zeit der Umbauarbeiten
- Auswirkung der Renovation auf den Mietzins

### Dazu ist der Vermieter verpflichtet:

Laut Obligationenrecht muss der Vermieter Sie «rechtzeitig» über die Art, den Umfang und die Dauer der Renovation sowie die damit verbundenen Einschränkungen informieren. Die Information muss so früh erfolgen, dass Sie genügend Zeit haben, die nötigen Vorkehrungen zu treffen. Schauen Sie dazu auch Ihren Mietvertrag und die allgemeinen Vertragsbedingungen an. Für grössere Umbauten sehen diese oft eine Ankündigungsfrist von 4 Monaten vor (z.B. AGB zu St.Galler und zu Thurgauer Mietvertrag).

Bei der Durchführung der Arbeiten muss der Vermieter die Einschränkungen für die BewohnerInnen möglichst gering halten, z.B. durch Bereitstellen von



#### Art. 260 OR

1 Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

2 Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 259d) und auf Schadenersatz (Art. 259e) bleiben vorbehalten.

Ersatzräumlichkeiten. Die Forderung nach Ersatzräumlichkeiten kann sich auch im Hinblick auf die sichere Aufbewahrung Ihrer persönlichen Einrichtungsgegenstände als lohnend erweisen.

### **Recht auf Entschädigung**

Umbauten und Renovationen sind immer mit Lärm, Staub und Dreck verbunden. Das lässt sich nicht ganz vermeiden, sie liegen in der Natur der Sache. Der Vermieter muss aber dafür sorgen, dass sie möglichst gering ausfallen. Kleinere Probleme lassen sich oft in Zusammenarbeit mit dem Bauleiter lösen. Ist das nicht möglich, wenden Sie sich an den Vermieter, er ist Ihr Vertragspartner und damit verantwortlich für die Erbringung der vertraglichen Leistungen.

### **Einschränkungen, Immissionen und Aufwände dokumentieren**

Für die Beeinträchtigungen während der Bauzeit können Sie vom Vermieter eine Reduktion des Mietzinses verlangen. Die Höhe der Reduktion bemisst sich am Umfang der Einschränkungen (Lärm, Schmutz, Handwerker in der Wohnung, Teil der Wohnung nicht nutzbar) und an den Aufwänden (Möbel rücken, zusätzlicher Reinigungsaufwand, Stromkosten, u.ä.). Man orientiert sich dabei an der Rechtsprechung. Wichtig ist, die Forderung einer Mietzinsreduktion bei Baubeginn beim Vermieter anzumelden. Während der Bauphase führen Sie eine Liste über die

#### **Art. 259d OR**

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

Einschränkungen und Beeinträchtigungen. Mit einem solchen Umbautagebuch lässt sich am besten begründen, wie hoch Ihre Mietzinsreduktion sein sollte. Nützlich sind Fotos und schriftliche Aufzeichnungen mit Datum und Uhrzeit. Erst nach Fertigstellung des Umbaus sind die tatsächlichen Einschränkungen bekannt. Die definitive Höhe der Mietzinsreduktion kann deshalb auch erst dann bestimmt werden.

Falls der Vermieter Ihnen vor Beginn der Bauarbeiten einen Reduktionsvorschlag unterbreitet, akzeptieren Sie diesen nur unter Vorbehalt weiterer Reduktionsansprüche für den Fall, dass die Einschränkungen massiver ausfallen als angekündigt. Den definitiven Reduktionsanspruch können Sie dann geltend machen, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

Zusätzlich zur Mietzinsreduktion haben Sie auch Anspruch auf Ersatz eines Schadens infolge der Bauarbeiten (beschädigte Einrichtungsgegenstände, notwendige Ausgaben für auswärtiges Waschen, Essen, etc.). Informieren Sie den Vermieter sofort und schriftlich über allfällig erlittene Schäden.





### **Erwarten Sie nicht zu viel**

Renovierungen bringen die betroffenen Mieterinnen und Mieter oft an den Rand eines Nervenzusammenbruchs. Besonders wenn technische Installationen wie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert oder gar Grundrissänderung vorgenommen werden, muss gebohrt und gespitzt werden. Die Immissionen sind dann massiv und dauern über Wochen. Trotzdem ist die Rechtsprechung nicht sehr grosszügig mit uns Mietern. Die von den Gerichten gewährten Reduktionen bewegen sich im Bereich von 10 bis 30 Prozent. Auf unserer Webseite finden Sie eine Liste mit Reduktionen, welche von Gerichten festgelegt wurden.

### **Schlichtungsstelle einschalten**

Ist der Umbau abgeschlossen, schreiben Sie dem Vermieter und schlagen Sie ihm eine Mietzinsreduktion vor. Anhand des Umbautagebuches können Sie begründen, wie Sie die geforderte Reduktion bestimmt haben. Lassen Sie sich nicht abwimmeln, wenn Vermieter behaupten, dass der Mieter solche Umbauten dulden müsse. Dass man zumutbare Renovierungen ertragen muss, ist zwar richtig. Das entbindet den Vermieter aber nicht davon, eine Mietzinsreduktion zu gewähren – schliesslich erbringt er nicht die volle vertraglich zugesicherte Leistung. Können Sie sich mit dem Vermieter nicht auf eine angemessene Mietzinsreduktion einigen, fordern sie Ihren Anspruch bei der Schlichtungsstelle ein.

### **Mietzinserhöhung nach Sanierungen**

Meist enden Renovationen und Umbauten mit einer Mietzinserhöhung. Viele Erhöhungen sind jedoch überrissen. Sie müssen zwingend innert 30 Tagen vor Schlichtungsstelle angefochten werden. Danach gelten sie als akzeptiert.

### **Unterhaltskosten sind per Miete bezahlt**

Die wertvermehrenden Investitionen dürfen auf die Mieter überwält werden – aber nur diese. Unterhaltskosten führen nicht zu einer Mietzinserhöhung, sie sind durch die Mietzinsen bereits bezahlt. Zum Unterhalt gehören Ersatz, Erneuerungen und Instandstellungen von bestehenden Bauteilen.

Wird hingegen ein zusätzliches Bauteil oder Gerät installiert, oder ist ein ersetztes Bauteil qualitativ erheblich besser, gelten die Kosten, bzw. die Mehrkosten als wertvermehrend. Der Mehrwert kann unter Berücksichtigung der Lebensdauer des Bauteils auf den Mietzins überwält werden.

### **Pauschale meist zu hoch**

Bei der Renovation von einzelnen Bauteilen wie z.B. neuen Fenstern oder der Montage eines Geschirrspülers ist die Unterscheidung zwischen Unterhalt und Wertvermehrung relativ einfach. Werden aber verschiedene Bauteile renoviert, ist die Trennung von wertvermehrenden Investitionen und Unterhaltskosten aufwändig. Trotzdem verlangt das Bundesgericht, dass die Trennung wenn immer möglich vorzunehmen ist. Ist der Aufwand dafür unverhältnis-

mässig hoch, kann der wertvermehrende Anteil eingeschätzt werden. Die Mietrechtsverordnung sieht dafür eine Spannweite von «in der Regel 50 – 70%» vor. Darauf berufen sich die Vermieter gerne, weil es einfach zu rechnen ist – und weil die Pauschale fast immer höher ist als der tatsächlich wertvermehrende Anteil. Das hat die Praxis wiederholt gezeigt. Der Mieterverband fordert deshalb schon lange eine Änderung der Mietrechtsverordnung. Akzeptabel wäre eine Pauschale von 30 – 50 Prozent. Nur hat der Bundesrat bisher leider nicht reagiert.

### **Aktueller Mietvertrag als Basis**

Eine Mietzinserhöhung erfordert keinen neuen Mietvertrag. Es kann der aktuell gültige Mietvertrag geändert werden. Die Mietzinserhöhung kann erst erfolgen, wenn die Handwerkerrechnungen vorliegen, sie muss auf den tatsächlich angefallenen Kosten beruhen. Der neue Mietzins muss mit einem Formular unter Einhaltung der Kündigungsfrist plus 10 Tage vorangekündigt werden und kann nur auf einen vertraglich vereinbarten Kündigungstermin in Kraft gesetzt werden. Es lohnt sich, die Mietzinserhöhung sorgfältig nachzurechnen. Einerseits müssen die wertvermehrenden Anteile richtig von den Unterhaltskosten getrennt und mit der korrekten Lebensdauer auf die Miete umgerechnet sein, andererseits muss der Mietzins an den aktuellen Referenzzins angepasst werden. Frühere Referenzzinssenkungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die einzige Möglichkeit, sich gegen eine Mietzinserhöhung rechtlich zur Wehr zu setzen, ist die Anfechtung vor Schlichtungsstelle. Dafür gilt eine Frist von 30 Tagen ab Zustellung der Erhöhung. Die Frist läuft auch dann weiter, wenn Sie mit dem Vermieter in Kontakt treten, um detailliertere Angaben zu erhalten oder über die Erhöhung zu verhandeln. Nach Ablauf der Frist gilt die Mietzinserhöhung als akzeptiert. Eine Anfechtung kann jederzeit zurückgezogen werden, niemals jedoch nach Ablauf der Frist noch nachgereicht werden. Aus diesem Grund empfiehlt sich eine Anfechtung auch in Zweifelsfällen. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

### **Gemeinsam anfechten lohnt sich**

Wenn einige Mieterinnen und Mieter dies wünschen, organisiert der MV Ostschweiz eine Mieterversammlung für die Betroffenen. Die Fachleute des MVO informieren über ihre Erfahrungen sowie die rechtlichen Möglichkeiten und Risiken. Oftmals liegen aber zu diesem Zeitpunkt nicht genügend detaillierte Informationen vor, um eine Einschätzung zur berechtigten Erhöhung vornehmen zu können.

Beschliessen die Betroffenen, eine Mietzinserhöhung gemeinsam anzufechten und sich durch den MVO unterstützen zu lassen, kann das Verfahren kostengünstig durchgeführt werden. Eine gemeinsame Anfechtung hat zudem den Vorteil, dass Vermieter nicht einzelne Mieter als «Querulanten» diffamieren können.

# FRIST: 30 TAGE

### **Unbedingt innert 30 Tagen anfechten**

Grundlage der Mietzinserhöhung bildet die Bauabrechnung sowie die Aufteilung der Kosten. In vielen Fällen fehlen den Mieterinnen und Mietern diese Angaben, wenn die Mietzinserhöhung mitgeteilt wird. Die Begründungen auf dem Formular sind meist nur beschränkt aussagekräftig und taugen nicht für eine Überprüfung der Erhöhung. Erst aufgrund der Anfechtung und im Laufe des Verfahrens kommen die Mieterinnen und Mieter an die notwendigen Informationen.

### **Keine Angst vor der Schlichtungsstelle**

Der Gang zur Schlichtungsstelle ist Ihr gutes Recht. Es besteht kein Grund, sich davor zu fürchten, auch nicht vor einer möglichen Rache des Vermieters. Die Schlichtungsstelle ist die erste Anlaufstelle bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen. Auch wenn sie versucht, das Verfahren einfach zu gestalten, empfiehlt sich eine gemeinsame Vertretung durch einen Vertrauensanwalt des MVO. Das Mietrecht ist komplex, und auf der Gegenseite stehen meist professionelle Verwaltungen oder ebenfalls Anwälte.

Die Aufgabe der Schlichtungsbehörde besteht darin, einen Einigungsvorschlag auszuarbeiten. Wird dieser von beiden Seiten angenommen, ist er gültig. Es gibt

dagegen kein Rekursmittel mehr. Der Vergleich ist in der Regel ein Kompromiss, ein Teil der Mietzinserhöhung wird akzeptiert, sie fällt aber tiefer aus als ursprünglich vom Vermieter gefordert. Zudem haben beide Seiten kein Prozessrisiko mehr. Die meisten Schlichtungsverfahren enden deshalb mit einem Vergleich.

Kann keine Einigung gefunden werden, erhält der Vermieter eine sogenannte «Klagebewilligung». Diese berechtigt ihn, die Mietzinserhöhung innert 30 Tagen ans Gericht weiterzuziehen. Das wird er im Normalfall tun. Denn ohne Klage gilt weiterhin der ursprüngliche Mietzins ohne Erhöhung.



# TOTALSANIERUNG

## Kündigung wegen Totalsanierung

Die Liegenschaften in der Schweiz sind ein Sanierungsfall. Rund  $\frac{3}{4}$  aller Gebäude sind vor 1970 gebaut worden und rund die Hälfte der Liegenschaften sind noch nie saniert worden. Es besteht in der Schweiz deshalb ein grosser Nachholbedarf. Die meisten Renovationen werden ausgeführt, während die Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen bleiben. Manchmal sind aber so umfassende Sanierungen nötig, dass ein Verbleiben der Mieter in den Wohnungen nicht möglich erscheint. Das ist zumindest die Ansicht der Verantwortlichen. Ob das objektiv gesehen tatsächlich der Fall ist, oder ob es eher darum geht, nach der Sanierung neue Mietzinsen festsetzen zu können, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Eine Sanierung wird angekündigt

Seriöse Vermieter teilen den Mietern frühzeitig mit, dass eine Sanierung geplant ist, wie sie vor sich geht und was die Konsequenzen für die Bewohner sind. Ist eine solche Mitteilung erfolgt, oder erfährt man auf anderem Weg, dass eine Liegenschaft saniert und deshalb leergekündigt wird, sind die juristischen Möglichkeiten noch bescheiden. In dieser Phase können Korrekturen am Vorhaben vielleicht mittels einer Einsprache gegen das Bauvorhaben erwirkt werden. Werden jedoch nicht Bauvorschriften verletzt, sind die Erfolgsaussichten einer Einsprache unsicher.

### Vorübergehenden Umzug anbieten

Das Bundesgericht hält fest, dass eine Kündigung wegen einer Sanierung dann missbräuchlich ist, wenn der Mieter einen vorübergehenden Wegzug anbietet. Wir empfehlen deshalb, dem Vermieter möglichst früh (unbedingt noch bevor eine Kündigung erfolgt) schriftlich anzubieten, während der Sanierung anderswo unterzuschlüpfen, um nachher die eigene, renovierte Wohnung wieder beziehen zu können.

### Zusammenstehen

Gemeinsam ist man stärker. Ist eine Sanierung angekündigt, hat man am ehesten Erfolg, wenn die Mieter Korrekturen am Vorhaben oder am Vorgehen gemeinsam einfordern. Dazu müssen die Bedürfnisse der Mieter zusammengefasst und gewichtet werden. Allenfalls ist eine Vertretung von zwei, drei Mietern

zu bestimmen, welche die Anliegen und Forderungen beim Vermieter vertritt und die Verhandlungen führt. Gerne unterstützt Sie der MV Ostschweiz dabei.

Handelt es sich um einen fairen Vermieter, ist auf diesem Weg oftmals zu erreichen, dass eine Sanierung sozialverträglich gestaltet wird. Einige Genossenschaften machen es vor, wie das aussehen kann: Die Mietenden werden frühzeitig und umfassend über das Bauvorhaben und die zukünftigen Mietzinsen informiert, ihnen wird eine Ersatzwohnung angeboten, sie haben die Möglichkeit, nach der Sanierung wieder zurück in ihre Wohnung zu ziehen, die Umzugskosten trägt die Genossenschaft.

### Öffentlichkeit schaffen

Ist ein Vermieter nicht gesprächsbereit oder vertritt er die Mieter auf eine spätere Information, kann versucht werden, sich über die Öffentlichkeit Gehör zu verschaffen. Gerade wenn es sich beim Eigentümer um Firmen handelt, welche ihren guten Ruf zu verlieren haben, ist eine Veröffentlichung der Situation der Mieter oft sehr wirksam. Zu prüfen ist auch, ob die Politik einbezogen werden kann. Bei grösseren Bauvorhaben kann die Unterstützung der öffentlichen Hand, bzw. der politisch Verantwortlichen viel bewirken.

Die mit der Sanierung der Liegenschaft begründete Kündigung ist missbräuchlich, wenn der Vermieter die geplanten Arbeiten nicht konkret darlegen kann. Ganz besonders gilt dies, wenn erst zwei Jahre davor wertvermehrende Arbeiten ausgeführt worden sind.

BGE 4A\_625/2014 vom 25.06.2015  
in mp 4/15 S. 276

### Allen Mietern einer Liegenschaft wird gekündigt

Die Kündigung aller Mieter einer Liegenschaft ist nur zulässig, wenn ein ausreichend konkretes Sanierungskonzept vorliegt und wenn ein Verbleib der Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen nicht möglich ist, bzw. mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden wäre. Im Streitfall muss der Vermieter den Beweis dafür erbringen. Wie oben beschrieben sind die Möglichkeiten, Mietzinserhöhungen

in einem laufenden Mietverhältnis durchzusetzen, eingeschränkt. Deshalb bevorzugen manche Vermieter, allen Mietern zu kündigen, um nach einer Sanierung neue Mietverträge abschliessen zu können. Die Mietzinse sind dann fast immer höher, als wenn in einem bestehenden Vertrag nur die wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins überwälzt werden können (s. Seite 4).

### **Kündigung anfechten**

Kündigt der Vermieter, muss er zwingende Vorschriften einhalten. Die Kündigung muss auf dem amtlichen Formular ausgesprochen werden, welches auch über die Rechtsmittel und die Adresse der zuständigen Schlichtungsstelle informiert. Die vertragliche Kündigungsfrist wie auch der Kündigungstermin müssen eingehalten sein.

Die Anfechtung der Kündigung ist das einzige Mittel, das den Betroffenen in einer solchen Situation bleibt. Die Kündigung muss zwingend innert 30 Tagen bei der Schlichtungsstelle angefochten werden. Die Frist beginnt an dem Tag, an dem die Kündigung erstmals hätte in Empfang genommen werden können. Nach Ablauf der Frist gilt die Kündigung als akzeptiert, selbst dann, wenn sich im Nachhinein herausstellen würde, dass die Kündigung missbräuchlich war.

### **Erwarten Sie nicht zu viel**

Eine Kündigung ist missbräuchlich, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Werden die Sanierungsarbeiten durch den Verbleib der Mieter in den Wohnungen nicht oder nur unerheblich gestört, ist eine Kündigung missbräuchlich. Ebenso wenn das geplante Bauprojekt nicht ausreichend konkret ist. Eine Kündigung ist hingegen nicht missbräuchlich, wenn das Projekt konkret ist, die Baubewilligung aber noch fehlt, oder wenn die Abbruchbewilligung vorliegt.

Ist eine Kündigung missbräuchlich, wird sie aufgehoben – und löst einen dreijährigen Kündigungsschutz aus. Allerdings muss eingeräumt werden, dass missbräuchliche Kündigungen eher die Ausnahme sind. In einem Schlichtungsverfahren läuft es in den meisten Fällen auf eine Mieterstreckung hinaus. Das heisst, dass die Kündigung akzeptiert, der Auszugstermin jedoch verschoben wird. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter haben dann wenigstens mehr Zeit, eine geeignete neue Wohnung zu finden.

Im Mai 2010 kündigten Vermieter drei Mietverhältnisse mit der Begründung «Renovation, Umbau, Umstrukturierung». Das Bundesgericht hielt fest, dass die Kündigungen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen haben. Die Vermieter verfügten im Zeitpunkt der Kündigung nicht über ein einigermaßen ausgereiftes Projekt, sondern lediglich über einen einfachen Entwurf für die zukünftigen Arbeiten. Weiter hielt es fest, dass der Mieter in der Lage sein muss, sich ein Bild von den Absichten des Vermieters zu machen, die seine Gegenwart während den geplanten Arbeiten verursachen würde. Verfügt der Mieter nicht über diese Informationen, kann er deshalb seine Chancen für eine erfolgreiche Kündigungsanfechtung nicht einschätzen.

BGE 4A\_31/2014 vom 27.08.2014  
bzw. BGE 140 III 496 in mp 4/14 S. 334

### **MV Ostschweiz**

Der Mieterinnen- und Mieterverband ist als privater Verein organisiert. Für Fr. 70.– pro Jahr kann eine Mitgliedschaft abgeschlossen werden.

Gerne stehen wir mit Rat und Tat zur Seite und zeigen Ihnen Möglichkeiten und Wege auf.

Weitere Informationen und Anmeldung unter 071 222 50 29 oder [www.mieterverband.ch/ostschweiz](http://www.mieterverband.ch/ostschweiz)