

Fragen & Antworten zur Sanierung Siedlung im Tiergarten

Mieter*innenversammlung 3. Juli 2024, Saal Kirchgemeindehaus Bühl

Umbauphase

-  [H. Erneuerungen und Änderungen](#)

-  I. Durch den
Vermieter

-  Art. 260

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.

Muss ich eine Sanierung in bewohntem Zustand hinnehmen?

Ja. Wenn der Umbau zumutbar und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist, darf die Vermieterschaft gemäss Art. 260 OR umbauen.

Welches Ausmass kann als zumutbar betrachtet werden?

Die Auslegung des Begriffs der Zumutbarkeit gemäss Art. 260 Abs. 1 OR ist schwierig zu konkretisieren. Die Behörden geniessen hierbei letztlich einen erheblichen Ermessensspielraum bei der Beurteilung. Ausschlaggebend sind objektive Massstäbe und nicht etwa die subjektive individuelle Situation. Konkret wird darauf abgestellt, was einem vernünftigen und durchschnittlichen Menschen unter den gegebenen Umständen zuzumuten ist.

Muss ich die Eingriffe aktiv unterstützen?

Mieter*innen sind bei einer Sanierung zur Mitwirkung verpflichtet und müssen die nötigen Vorbereitungen wie Räumen, Zugänglichhalten der Wohnung, Vorkehrungen zum Schutz der Möbel und Wohnungseinrichtungen vornehmen. Es besteht somit eine gewisse Duldungs- und Mitwirkungspflicht. Im Wesentlichen dürfen auch während der Bauphase ordnungsgemäss durchgeführte Arbeiten nicht vereitelt oder behindert werden.

Muss ich meine Wohnung selber räumen und nötigenfalls selber meine Sachen einlagern?

Die Bauarbeiten dürfen nicht unnötig erschwert werden und generell kann erwartet werden, dass die Räumlichkeiten durch die Mieterschaft geräumt werden. Vorliegend ist aber denkbar, dass im Einvernehmen mit der Verwaltung Möglichkeiten zur Einlagerung und Umzugsunterstützung angeboten wird. Denn wäre eine Wohnung ganz unbenutzbar, so könnte auch Anspruch auf Kostenübernahme für ausserordentliche Aufwendungen sowie Ersatzwohnung gefordert werden.

Kann ich bei der Bauplanung mitbestimmen? (Waschtürme etc. Zeitlicher Ablauf etc.)

Ein gesetzliches Mitspracherecht für Mieter*innen gibt es im eigentlichen Sinne nicht. Trotzdem ist es aber möglich sich mit anderen Mieter*innen zusammenschliessen und der Vermieterschaft gemeinsame Forderungen und Wünsche zu unterbreiten. Allerdings sind aus logistischen Gründen in grossen Sanierungsplanungen oft keine grossen Anpassungen möglich.

Können wir eine unnötige Aufwertung verhindern um Kosten zu sparen?

Nein. Generell besteht kein Anspruch auf Mitbestimmung. Bei absolut unnötigen Luxussanierungen könnten sich unter Umständen Ansprüche ergeben, welche hier aber bislang nicht ersichtlich sind. Trotzdem hat die Vermieterschaft das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Muss ich einen Entzug gewisser Standardmerkmale hinnehmen? (Badewanne, Parkplatz etc.)

Generell besteht Anspruch auf den Standard gemäss Mietvertrag und Wohnrechtsrecht (Badewanne, Parkplätze etc). Alle Änderungen stellen eine Vertragsänderung dar, welche angefochten werden könnte und Reduktionsansprüche auslösen würde. Eine Anfechtung hätte an die Schlichtungsbehörde zu erfolgen. Zur Unterstützung stehen die Beratungsstellen des MV Zürich zur Verfügung.

Wann werden die Sanierungsetappen geplant und kommuniziert?

Die Mieterschaft muss frühzeitig über die Planung informiert werden. Die konkrete Bauplanung kann jedoch erst nach Eingabe und Bewilligung erfolgen. In jedem Fall muss genügend Zeit eingeräumt werden um eine Einschätzung zu treffen, ob die kommenden Arbeiten zumutbar erscheinen oder ob allenfalls sogar ein Auszug geplant werden möchte. Konkret muss in jedem Fall der Mieterschaft genügend Zeit eingeräumt werden, um abzuschätzen, ob die Arbeiten als zumutbar zu betrachten sind, und um allenfalls erforderliche Dispositionen zu treffen oder um das Mietverhältnis zu kündigen. Je umfangreicher die Arbeiten sind, umso länger wird die Frist der Vorankündigung anzusetzen sein. Eine Ankündigungsfrist von 6 Monaten sollte gemäss Schilderung ein Mindestmass bilden.

Kündigung

Bin ich weiterhin an die vertraglichen Kündigungstermine gebunden?

Generell gelten die vertraglich vereinbarten Kündigungstermine. Erfahrungsgemäss kann jedoch ein Auszug bei Sanierungen im Interesse des Vermieters stehen und somit ist eine kulanter Auszugsmöglichkeit teils ohne Einhaltung der Kündigungstermine möglich.

Muss ich trotz der Sanierung bei einer ausserordentlichen Kündigung Nachmieter stellen?

Eine mieterseitige Kündigung im Fall einer Sanierung ist auch im Sinne der Interessen der Vermieterschaft und somit wäre ein ausserterminlicher Auszug ohne Nachmieterstellung zu befürworten. Ein Anspruch auf ausserterminlichen Auszug ohne Nachmieterstellung besteht jedoch nur, wenn die Nachmietersuche durch die Sanierungsarbeiten unzumutbar gemacht werden.

Ist es zu empfehlen einen Auszug anzustreben?

Eine umfassende Sanierung ist mit grossen Einschränkungen einhergehend. Eine pauschale Empfehlung kann nicht abgegeben werden. Wichtig ist, dass individuell alle Faktoren der Lebensumstände berücksichtigt werden. Es ist aber auf den notorisch angespannten Wohnungsmarkt im Raum Zürich zu verweisen. Eine Kündigung sollte somit gut überlegt sein. Nach eingereicherter Kündigung besteht kein Anspruch mehr, diese zurückzuziehen. In den meisten Fällen empfiehlt es sich, die Beeinträchtigungen (welche jedoch im Voraus unklar sind) hinzunehmen und sich dafür eine

Entschädigung auszuhandeln, um dafür längerfristig im Mietobjekt verbleiben zu können. Selbstverständlich muss aber die zu erwartende Mietzinserhöhung in die Entscheidungsfindung miteinbezogen werden. Denkbar ist auch die Möglichkeit einer Umzugsmöglichkeit in eine kleinere Wohnung wahrzunehmen um total die Mietkosten tiefer zu halten.

Mietzinsreduktion

- 3. Herabsetzung des Mietzinses

- Art. 259d

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.

Wann kann ich eine Mietzinsreduktion fordern?

Die Mieterschaft kann für die gesamte Dauer der Beeinträchtigung eine Mietzinsreduktion fordern. Vorliegend wurde die Mietzinsreduktion bereits durch s2r angekündigt und somit besteht keine Pflicht, diese erneut vorgängig einzufordern. Eine eigentliche Mietzinsreduktion kann erst nach Abschluss der Arbeiten oder bei Auszug (sofern dieser vorzeitig erfolgt) gefordert werden.

Wie kann ich eine Mietzinsreduktion fordern?

Eine Mietzinsreduktion kann einfach mittels Einschreiben an die Vermieterschaft gefordert werden.

Wie hoch wird diese ausfallen?

Generell kann erst nach dem Umbau eine genaue Bezifferung erfolgen, um wie viel und für welchen Zeitraum die Miete reduziert werden muss. Deshalb sollten keine definitiven Reduktionsvorschläge von Seiten der Vermieterschaft vor dem Abschluss der Bauarbeiten akzeptiert werden. Beispielsweise führt ein Ausfall des Liftes in oberen Stockwerken zu einem Mietzinsreduktionsanspruch von ca. 10% des Nettomietzinses berechnet für die Dauer des Ausfalls. (<http://www.mieterverband.ch/url/ch-mb-mae-mzred>)

Wie kann ich die Mietzinsreduktionsansprüche nachweisen?

Klar ist bereits, dass ein Umbau immer mit Lärm, Dreck und anderen Unannehmlichkeiten verbunden ist. Für eine abschliessende Beurteilung des Ausmasses der Beeinträchtigungen ist essentiell, dass das Ausmass dokumentiert wurde. Somit ist dringend zu empfehlen, sämtliche Beeinträchtigungen während des Umbaus zu dokumentieren, sodass im Streitfall genügend Beweismaterial vorliegt. Mit einem Umbautagebuch lässt sich am besten beweisen, wie hoch eine Mietzinsreduktion sein sollte. Nützlich sind Fotos und schriftliche Aufzeichnungen mit Datum und Uhrzeit.

Schadenersatz / Hotel etc.

- 4. Schadenersatz

- Art. 259e

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

Kann ich Schadenersatz fordern, sofern privates Eigentum durch die Bauarbeiten zerstört wird?

Ja, sind wegen der Bauarbeiten Schäden an persönlichen Einrichtungen entstanden, haben Mieter*innen Anspruch auf Ersatz.

Habe ich Anspruch auf eine Ersatzwohnung oder Hotel?

Der Anspruch auf Übernahme der Kosten für ein Hotel oder Ersatzwohnung besteht nicht allgemein. Im Falle von Sanierungen, die als zumutbar gelten, besteht aufgrund Zumutbarkeit kein Anspruch, dass eine auswärtige Unterkunft finanziert wird. Zudem obliegt der Vermieterschaft im Falle der Zumutbarkeit auch keine Pflicht, eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen. Die Einschätzung muss jedoch einzelfallabhängig erfolgen. In jedem Fall ist zu empfehlen, sich frühzeitig mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen und sich über Möglichkeiten der Umsetzung Klarheit zu verschaffen. Im Falle einer Unzumutbarkeit hat die Vermieterschaft eine alternative adäquate Ersatzwohnmöglichkeit zu stellen. In jedem Fall ist eine frühzeitige Abklärung und Kontaktaufnahme zu empfehlen. Inwiefern muss ich einen Schaden verhindern?

In jedem Fall haben Mieter*innen eine gewisse Schadensminderungspflicht.

Mietzinserhöhung

- I. Regel

- Art. 269

Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.

- II. Ausnahmen

- Art. 269a

Mietzinse sind in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie insbesondere:

- a. im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- b. durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c. bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen;
- d. lediglich dem Ausgleich einer Mietzinsverbilligung dienen, die zuvor durch Umlagerung marktüblicher Finanzierungskosten gewährt wurde, und in einem dem Mieter im Voraus bekanntgegebenen Zahlungsplan festgelegt sind;
- e. lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- f. das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

– Art. 14¹² 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.

² Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
- b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
- c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
- e. der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.

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.¹³

⁴ Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

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.

Wann wird eine Mietzinserhöhung erfolgen?

Die Mietzinserhöhung darf erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 Abs. 3 VMWG). Es müssen die Bauabrechnungen vorliegen und beglichen sein. Eine Erhöhung gestützt aufgrund Kostenschätzung eines Budgets ist nicht zulässig. Sodann kann diese auf den nächstmöglichen ordentlichen Kündigungstermin angezeigt werden.

Wie hoch wird eine Mietzinserhöhung ausfallen?

Das Ausmass der zulässigen Mietzinserhöhung hängt ab von den Kosten der Investition, von deren Lebensdauer und von den mutmasslichen Verzinsungs- und Unterhaltskosten während der Lebensdauer. Konkret berechnet werden kann dies erst nach Erhalt der vollständigen sachdienlichen Unterlagen.

Dürfen weitere Gründe wie etwa Orts- und Quartierüblichkeit berücksichtigt werden?

Nein. Sofern eine Mietzinserhöhung aufgrund Wertvermehrung angezeigt wird, ist es ausgeschlossen, dass ebenfalls aufgrund Orts- und Quartierüblichkeit eine Anpassung erfolgt.

Dürfen werterhaltende Investitionen in der Berechnung berücksichtigt werden?

Generell dürfen nur Wertvermehrungen berücksichtigt werden. Kosten für Unterhalt und Werterhaltung müssen in Abzug gebracht werden. Aufgrund häufiger pauschaler Berechnungen erfolgt in der Praxis oft eine Vermischung. Deshalb ist eine genaue Prüfung zu empfehlen.

Anfechtungsmöglichkeiten

Was für Fristen habe ich für die Durchsetzung einer Mietzinsreduktion zu beachten?

Eine Mietzinsreduktion aufgrund Beeinträchtigung kann ab Fertigstellung gefordert werden. Es gelten einzig Verjährungsfristen, welche zu beachten sind (5 Jahre).

Welche Fristen habe ich bei einer angezeigten Mietzinserhöhung zu beachten?

Eine Mietzinserhöhung muss zwingend mit amtlichem Formular angezeigt werden. Die Mietzinserhöhung kann innert 30 Tagen angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt die Erhöhung als akzeptiert.

Welche Fristen habe ich bei einem neuen Mietvertrag zu beachten, um allenfalls einen Anfangsmietzins anzufechten?

Bei einem neuen Mietvertrag kann der Anfangsmietzins innert 30 Tagen seit Übernahme der Wohnung resp. Erhalt des Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt der neue Mietvertrag samt Mietzins als genehmigt.

Welche Fristen habe ich bei Vertragsänderungen zu beachten?

Vertragsänderungen, die nicht korrekt angezeigt wurden (Entzug Badewanne etc.), können jederzeit gerügt werden. Es ist zu empfehlen, eine Rüge unmittelbar anzubringen.

Wie sehen rechtliche Schritte aus, sofern keine Einigungen mit der Eigentümerschaft möglich sind?

Falls keine aussergerichtliche Einigung möglich ist, wäre eine Überweisung der Streitigkeiten an die zuständige Schlichtungsbehörde möglich. Falls auch im Rahmen einer Schlichtungsverhandlung keine Einigung gefunden werden kann, müsste sich das Mietgericht mit der rechtlichen Auseinandersetzung beschäftigen und darüber urteilen.

Einbindung MV

Welchen Einfluss wird der MV nehmen?

Generell wird der MV versuchen mit s2r lösungsorientiert offene Fragen zu klären. Auch wird der MV Zürich nach Eingabe der Baubewilligung Einsicht in die Belege nehmen und eine Schätzung der möglichen Erhöhungen vornehmen. Der MV Zürich ist daran interessiert, im Vorfeld der Bauarbeiten eine Einigung über die Eckwerte der Erhöhung (Anteil wertvermehrender Investitionen, Amortisation, anrechenbare Baukosten) zu erzielen. Klar ist aber auch, dass im Streitfall die Interessen der Mieterschaft vertreten werden und der MV Zürich bereit ist, nötigenfalls rechtliche Schritte einzuleiten.

Wie kann ich durch den MV unterstützt werden?

Alle haben Zugang zu den Informationen des MV Zürich. Für persönliche Beratung durch eine mit dem Projekt vertraute Fachperson ist eine Mitgliedschaft abzuschliessen. In der Mitgliedschaft eingeschlossen ist eine Rechtsschutzversicherung, die Anwalts- und Verfahrenskosten übernimmt. Ein Selbstbehalt ist fällig. Kosten werden übernommen, wenn der «Schaden» 60 Tage nach Zahlung des ersten Mitgliederbeitrags eintritt.

Wie kann ich mich einem allfälligen Mandat anschliessen?

Voraussetzung zum Anschluss an ein Mandat geführt durch Vertrauensanwält*Innen des MV ist eine Mitgliedschaft beim MV Zürich.

Werden die Kosten für ein Mandat vom MV übernommen?

Die Kosten eines Mandates werden zu 90% von unserer Rechtsschutzversicherung übernommen, wobei ein Selbstbehalt von min. CHF 100 und max. CHF 500 entsteht. Voraussetzung hierfür ist, dass bei Entstehung des Streitgegenstandes (Mietzinserhöhung etc.) bereits seit 60 Tagen eine Mitgliedschaft besteht.

Mietrecht (OR) https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de#art_253

Verordnung https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/de#art_1