

Wertvermehrende Investitionen

| | | | | | |
|----------------------|--|---|--------------|--|---|
| Investition | SFr. 1'300'000.00 | | | | |
| davon wertvermehrend | <u>SFr. 650'000.00</u> | = | 50% | prozentuale Anpassung des Nettomietzinses | Anpassung in Fr. |
| Verzinsung | aktueller Satz 1. Hypothek | | 2.00% | 0.50% 1.25% Durchschnittliche Verzinsung | SFr. 8'125.00 |
| Amortisation | Lebensdauer in Jahre | | 35 | <u>2.86%</u> | <u>SFr. 18'590.00</u> |
| | | | | 4.11% Zwischensumme | <u>SFr. 26'715.00</u> |
| Kosten | 10% der Zwischensumme oder pauschal 1% | | | 0.41% | SFr. 2'671.50 |
| Total | | | | <u>4.52%</u> Überwälzungssatz Investition / a pro Monat | <u>SFr. 29'380.00</u> <u>SFr. 2'448.33</u> |

| Typ | | m2 Wohnfläche | Anzahl | Total m2 Wohnfläche |
|---------------------|-------------|---------------|--------|---------------------|
| 2-Zimmerwohnung | SFr. 140.73 | 49.8 | 2 | 99.6 |
| 2-Zimmerdachwohnung | SFr. 131.12 | 46.4 | 2 | 92.8 |
| 3-Zimmerwohnung | SFr. 181.70 | 64.3 | 8 | 514.4 |
| 3.5-Zimmerwohnung | SFr. 225.50 | 79.8 | 2 | 159.6 |
| | | | | <u>866.4</u> |

**Nebenkosten
Berechnung der Pauschalen**

Anpassung der Nebenkosten-Pauschalen

Mietzinsanpassung per 01.02.2014

Sargans

| | |
|-------|-----------|
| 2'011 | 33'142.45 |
| 2'010 | 34'720.60 |
| 2'009 | 25'129.40 |
| 2'008 | 28'290.30 |
| 2'007 | 36'840.10 |

| | |
|-------------------|---------------|
| Schnitt 5a | 31'625 |
| GA/Umgebung | -1'000 |
| Wohnungen | 30'625 |

| H17 / Nr. | Objekt | Art | Fläche | Zimmer+1 | Neben- kosten 1 | Neben- kosten 1 (Verteilung nach Fläche) | Neben- kosten 2 | Neben- kosten 2 (Verteilung nach Zimmer+1) | Neue HBK- Pauschale Durchschnitt von NK1 + 2 | bisher | Erhöhung |
|------------------|--------|-----------|--------|----------|--------------------|--|--------------------|--|---|--------|----------|
| 1'007 | 2 | Zimmerwhg | 45 | 3 | 1'629 | 136 | 1'733 | 144 | 140 | 120 | 20 |
| 1'006 | 3.5 | Zimmerwhg | 78 | 5 | 2'824 | 235 | 2'600 | 217 | 226 | 240 | -14 |
| 1'005 | 2 | Zimmerwhg | 48 | 3 | 1'738 | 145 | 1'733 | 144 | 145 | 120 | 25 |
| 1'004 | 3.5 | Zimmerwhg | 78 | 5 | 2'824 | 235 | 2'600 | 217 | 226 | 180 | 46 |
| 1'003 | 2 | Zimmerwhg | 48 | 3 | 1'738 | 145 | 1'733 | 144 | 145 | 130 | 15 |
| 1'002 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 140 | 51 |
| 1'001 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 140 | 51 |
| | | | 423 | 26 | 15'312 | 1'276 | 15'023 | 1'252 | 1'264 | 1'070 | |
| H19 / Nr. | | | | | | | | | | | |
| 1'007 | 2 | Zimmerwhg | 45 | 3 | 1'629 | 136 | 1'733 | 144 | 140 | 120 | 20 |
| 1'006 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 148 | 43 |
| 1'005 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 180 | 11 |
| 1'004 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 180 | 11 |
| 1'003 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 180 | 11 |
| 1'002 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 180 | 11 |
| 1'001 | 3 | Zimmerwhg | 63 | 4 | 2'281 | 190 | 2'311 | 193 | 191 | 160 | 31 |
| | | | 423 | 27 | 15'312 | 1'276 | 15'601 | 1'300 | 2'552 | 2'218 | |
| | | | 846 | 53 | 30'625 | 2'552 | 30'625 | 2'552 | 30'625 | 26'616 | |

7320 Sargans

Zürich, 4. September 2013

MIETZINSANPASSUNG PER 01. FEBRUAR 2014

Sehr geehrter Herr

Die Bauarbeiten sind schon seit längerer Zeit abgeschlossen, nun liegt uns auch die Bauabrechnung vor. Somit sind wir in der Lage Ihnen die Mietzinserhöhung der wertvermehrenden Investitionen anzuzeigen, gleichzeitig nehmen wir die Anpassung der Mietverträge an den tieferen Referenzzins vor.

Bei den langjährigen Mietern sind wir leider auch gezwungen, die Pauschalen für die Heizung und Nebenkosten zu erhöhen. Diese Erhöhung haben wir über die durchschnittlichen Kosten der letzten fünf Jahre gerechnet.

| | | | | |
|---|-----|--------|------------|----------------|
| Aktueller Netto-Mietzins | | | CHF | 817.00 |
| Anpassung des Referenzzinssatzes auf 2% | | | CHF | -46.25 |
| 40% Teuerungsausgleich auf das risikotragende Kapital | | | CHF | -1.15 |
| Zwischentotal | | | CHF | 769.60 |
| Wertvermehrende Investition | | | CHF | 131.10 |
| Netto-Mietzins gültig ab 1. Februar 2014 | | | CHF | 900.70 |
| Aktuelle Pauschalen | CHF | 120.00 | | |
| Erhöhung der Pauschalen | CHF | 20.00 | | |
| Pauschalen, gültig ab 1. Februar 2014 | | | CHF | 140.00 |
| Brutto-Mietzins ab 1. Februar 2014 | | | CHF | 1040.70 |
| Gerundet | | | CHF | 1041.00 |

Ebenso ergreifen wir die Gelegenheit, Ihnen noch die Mietzinsreduktionen für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Oktober 2012 bekannt zu geben. Wir bitten Sie, die beiliegende Briefkopie zum Zeichen Ihres Einverständnisses zu unterzeichnen und uns auch Ihre aktuelle Kontoverbindung für die Rückzahlung anzugeben.

| | | |
|---|------------|---------------|
| Entschädigung Gerüstbau, 5% des Netto-Mietzinses, 1.1.2012-31.10.12 | CHF | 408.50 |
| Entschädigung Fensterersatz/Fassade/Balkon, 10% des Netto-Mietzinses, 1.6.2012-31.10.12 | CHF | 408.50 |
| Entschädigung Einbau Lüftung Badezimmer, pauschal | CHF | 81.70 |
| Ihr Guthaben | CHF | 898.70 |

Wie wir aus beiliegender Rechnung der Firma Elektro Pizol entnehmen konnten, haben Sie direkt, ohne Rücksprache mit uns, eine Aussensteckdose montieren lassen. Den in Rechnung gestellten Betrag von

| | | |
|-----------------------------------|------------|---------------|
| Anschlussdose montiert, gem. Mail | CHF | 380.00 |
| 3% Rabatt | CHF | -11.40 |
| 8% MWST auf CHF 368.60 | CHF | 29.50 |
| Total zu unseren Gunsten | CHF | 398.10 |

werden wir bei der Auszahlung der Mietzins-Reduktion in Abzug bringen.

Durch den Einbau der Fenster und der Dämmung der Fassade ist es wichtig, dass Sie in Zukunft Ihre Wohnung gut lüften (**Stosslüften und nicht die Fenster schrägstellen**). Dies fördert auch Ihre Gesundheit.

Freundliche Grüsse



Eduard Weisz

Herr
Eduard Weisz
c/o Immobilien Land & Leute GmbH
Sumatrastrasse 25
8006 Zürich

Zürich, 04.09.2013

Einschreiben

Herr

7320 Sargans

Bisherige Berechnungsgrundlagen:

Hypothekarzinsatz 2.50 %
Mass. Indexstand (Basis 1993) 115.50
Kostensteigerung bis 31.03.2004

Objekt Nr.: 2-Zimmerdachwohnung 3. OG rechts (201.2.1007/53)
Liegenschaft: 2 7320 Sargans

Gestützt auf die Art. 269 b, c und d des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) geben wir Ihnen folgende Mietzinsänderungen und/oder andere einseitige Vertragsänderungen bekannt:

A. Mietzinsänderung mit Wirkung ab 01.02.2014

1. Nettomietzins:
2. Nebenkosten: Pauschale Nebenkosten gem. sep. Aufstellung

| Bisher Fr. | Neu Fr. |
|------------------------|---------|
| 817.00 | 901.00 |
| 120.00 | 140.00 |
| Total monatlich | |
| 1'041.00 | |

Klare Begründung der Mietzinsänderung

Hypothekarzinsatzänderung von 2.50% auf 2.00% (CHF -46.25),
Ausgleich Teuerung Indexstand 115.10 Punkte (CHF -1.15),
wertvermehrende Investitionen CHF 131.10
Erhöhung Pauschalen CHF 20.00
TOTAL CHF 104.00.

B. Andere einseitige Vertragsänderungen

1. Umschreibung der Änderung:
2. Klare Begründung der Änderung:
3. Zeitpunkt des Inkrafttretens:

Diese Mietzinsänderung und/oder andere einseitige Vertragsänderung kann innert 30 Tagen seit Empfang der Mitteilung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde als missbräuchlich angefochten werden.

Schlichtungsstelle Werdenberg-Sarganserland
Gemeindeverwaltung Buchs, Rathaus, 9470 Buchs

Formular für den Gerichtskreis Werdenberg-Sarganserland genehmigt durch das Kantonsgericht St. Gallen am 4. Juni 2013.

Zürich, 04.09.2013

Immobilien Land & Leute GmbH

Auszug aus dem Obligationenrecht: siehe Rückseite.



Auszug aus den massgeblichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts

Achter Titel: Die Miete

Zweiter Abschnitt:

Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 269 (A. Missbräuchliche Mietzinse. I. Regel)

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

Art. 269a (II. Ausnahmen)

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

- im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse liegen;
- durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorente liegen;
- 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;
- lediglich die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital ausgleichen;
- das Ausmass nicht überschreiten, das Vermieter- und Mieterverbände oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, in ihren Rahmenverträgen empfehlen.

Art. 269b (B. Indexierte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn der Mietvertrag für mindestens fünf Jahre abgeschlossen und als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 269c (C. Gestaffelte Mietzinse)

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 269d (D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter)

¹ Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

² Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter:

- sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt;
- sie nicht begründet;
- mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

³ Die Absätze 1 und 2 gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

Art. 270 (E. Anfechtung des Mietzinses I. Herabsetzungsbegehren 1. Anfangsmietzins)

¹ Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn:

- er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah; oder
- der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

² Im Falle von Wohnungsmangel können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären.

Art. 270a (2. Während der Mietdauer)

¹ Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungsfrist verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.

² Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert 30 Tagen die Schlichtungsbehörde anrufen.

³ Absatz 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 270b (II. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen)

¹ Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert 30 Tagen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Artikel 269 und 269a anfechten.

² Absatz 1 gilt auch, wenn der Vermieter sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 270c (III. Anfechtung indexierter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei vor der Schlichtungsbehörde nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 270d (IV. Anfechtung gestaffelter Mietzinse)

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 270e (F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens)

Der bestehende Mietvertrag gilt unverändert weiter:

- während des Schlichtungsverfahrens, wenn zwischen den Parteien keine Einigung zustandekommt, und
- während des Gerichtsverfahrens, unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen des Richters.