

Mieter:innen-Ausbauten: Vorgehen und Bestimmungen

Prozessbeschreibung	Zuständigkeit
1. Antrag an Hausverein: – Beschreibung und Begründung des Mieter:innen-Ausbaus, inklusive Aufstellung der dafür anfallenden Kosten	Mieter:in
2. Antrag an Gesewo: – Zustimmung des Hausvereins – Regelung Rückbau – Kostenaufstellung – Finanzierung: durch Mieter:in aus eigenen Mitteln / durch Unterhaltspauschale Hausverein ohne Mietzinserhöhung / durch Gesewo mit Mietzinserhöhung – Bestimmung der Bauleitung, wenn nötig	Mieter:in / Hausverein
3. Prüfung / Entscheidung durch die Gesewo Geschäftsstelle	Gesewo
– Ist die Massnahme bautechnisch/architektonisch fachgerecht?	L Bau
– Muss der Mieter:innen-Ausbau beim Auszug rückgebaut werden?	L Bau / L Mietwesen
– Sind die Kosten gemäss Antrag realistisch?	L Bau
– Berechnung allfällige Mietzinserhöhung	L Bau / L Mietwesen
– Zustimmung oder begründete Ablehnung des Antrags	L Bau / L Mietwesen
4. Umsetzung	
– Erstellung Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag und Unterzeichnung durch Mieter:in und Gesewo	L Mietwesen
– Ausführung der Arbeiten einleiten, überwachen und abnehmen	Mieter/ in, Hausverein, oder L Bau
– Dokumentation in Mieter:innen-Dossier	L Mietwesen

Bewilligt werden Mieter:innen-Ausbauten in der Regel, wenn alle der folgenden Bedingungen zutreffen.

Die Mieter:innen-Ausbauten:

- steigern den Wohnwert oder/und sind rückbaubar,
- verschlechtern den Mieter:innen- und Wohnungsmix nicht,
- vermindern nicht die Vermietbarkeit.

Es gelten folgende rechtliche Grundlagen:

OR Art. 260a

¹ Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

² Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

³ Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche bleiben vorbehalten

Bei einem Mieter:innen-Wechsel kann der Nachmieter/die Nachmieterin nicht zur Übernahme des Mieter:innen-Ausbaus verpflichtet werden. Wenn die Nachmieterin/der Nachmieter den Mieter:innen-Ausbau übernimmt, gehen sämtliche Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Mieter:innen-Ausbau auf sie/ihn über. Dies muss schriftlich mit der Nachmieterin/dem Nachmieter geregelt werden.

Die Mietzinsanpassung wird gemäss den Regeln des Mietrechts für wertvermehrende Investitionen berechnet, wobei statt des Referenzzinses unser aktueller Poolzins plus 0.5% verwendet wird:

$$\text{Mietzinserhöhung} = (\text{Kosten} \times \frac{1}{2} \times [\text{Poolzins} + 0.5\%] + \frac{\text{Kosten}}{\text{Lebensdauer}}) \times 110\%$$

Genehmigt an der Vorstandssitzung vom 08 Dezember 2023