

Wincasa AG  
Postfach  
8010 Zürich

**P.P.** CH-8010 Zürich, ZH (Masch)

**A**

Herr  
Elia Gürgi  
Naphtastr. 6  
8005 Zürich

**Eigentümer/Vermieter:**  
Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin - Disteli - str. 9  
4600 Olten

CHE  
-374.175.355  
MWST

**Unsere Kontaktperson:**  
Arijan Ahmeti  
**Referenz-Nummer / Liegenschaft:**  
08063.02.0019.05 / D  
Naphtastr. 6, 8005 Zürich  
**Mietobjekt / Stock:**  
4.5 Zimmer-Wohnung / 4. Stock

**Mietvertragsänderung mit Wirkung ab:  
01.02.2026**

Zürich, 06.10.2025

Gestützt auf Art. 269b, c und d des Obligationenrechts geben wir Ihnen folgende Mietzinsänderung und/oder andere einseitige Vertragsänderungen bekannt:

<b>A. Für Mietzinsänderung</b>	<b>Bisher Fr.</b>	<b>Neu Fr.</b>
Mietzins ohne Nebenkosten	3'524.00	3'360.00
<b>Für Nebenkosten</b>		
Heiz-, Warmwasser- und Betriebskostenakonto	300.00	300.00
Total pro Monat	3'824.00	3'660.00
<b>Klare Begründung</b>		<b>Anpassung in Fr.</b>
Anpassung Referenzzinssatz von 1.75% per 02.12.2023 auf 1.25% per 02.09.2025		-199.45
Teuerungsausgleich von 107.1 Pkt. per 30.11.2023 auf 108.6 Pkt. per 31.08.2025		19.75
Allgemeine Kostensteigerung von 30.11.2023 ausgeglichen bis 31.08.2025		15.40
<b>Total Nettomietzins-Anpassung gerundet</b>		<b>-164.00</b>

**Vorbehältlich noch nicht realisierte Mietzins-Erhöhungs-Reserve(n):**  
aufgrund Orts- und Quartierüblichkeit

6.85 %

Eine spätere Geltendmachung der vorstehend genannten Mietzinsreserven gemäss Art. 18 VMWG bleibt vorbehalten.

**B. Für andere einseitige Vertragsänderungen (Umschreibung und klare Begründung):**

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass diese Mietzinsänderung, bzw. andere einseitige Vertragsänderung, innert 30 Tagen seit dem Empfang der Mitteilung bei der Paritätischen Schllichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet (zuständiges Bezirksgericht), als missbräuchlich angefochten werden kann. Formular genehmigt durch die zuständige Kantonale Behörde am 19.11.2004.

Wincasa AG

Claudia Schöly

Alyna Rüegg