

# Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2020)**

Heft 9: **Nachhaltig Bauen**

PDF erstellt am: **21.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Mietzinserhöhungen bei Erneuerungen

Eine Genossenschaft, die Investitionen in ihre Liegenschaften tätigt, kann bekanntlich den wertvermehrenden Anteil mittels einer Mietzinserhöhung auf die Mieterinnen und Mieter abwälzen. Bei der Berechnung dieser Mietzinserhöhung spielen allerdings eine ganze Reihe von Faktoren mit.



**Thomas Elmiger, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Telefonische  
Auskünfte:**  
044 360 28 42  
Mo-Do 8.30-11.30 Uhr

Rein werterhaltende Investitionen, die dem normalen Unterhalt der Sache dienen, sind grundsätzlich keine Mehrleistungen und können somit nicht auf den Mieter überwältigt werden, da der Vermieter gemäss Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten.<sup>1</sup> Die normalen Unterhaltskosten sind somit im Mietzins inbegriffen. In der Praxis werden jedoch häufig gleichzeitig werterhaltende und wertvermehrende Investitionen vorgenommen.

Eine Mietzinserhöhung ist grundsätzlich nur bei einer Qualitätsverbesserung (Beispiel: Ersatz eines Laminatbodens durch Parkett) beziehungsweise einer Komfortsteigerung (Beispiel: elektrische anstatt manuelle Storen) zulässig. Komfortsteigerungen sind auf technisch ausgereiften Einrichtungen beruhende Bequemlichkeiten und Erleichterungen des alltäglichen Lebens. Keine Komfortsteigerung liegt beispielsweise vor, wenn lediglich die Kanalisation erneuert wird.

## Paritätische Lebensdauertabelle

Bei Neuinvestitionen (zum Beispiel Einbau einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung oder einer Lüftung) beträgt der Mehrwert 100 Prozent, da die Anlage vorher nicht bestand. Beim Ersatz von bestehenden Anlagen ist zu unterscheiden zwischen dem Ersatz mit oder ohne Komfortsteigerung. Werden zum Beispiel Storen neu elektrisch betrieben, sind die entsprechenden Kosten bei den Elektroinstallationen als wertvermehrend zu berücksichtigen. Die Wertvermehrung ist damit immer im Einzelfall zu bestimmen.

Eine Übersicht, was als wertvermehrend gilt, wird in den Lebensdauertabellen der Fachverbände Hauseigentümergeverband (HEV)<sup>2</sup> und Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)<sup>3</sup> aufgezeigt. Die «Paritätische Lebensdauertabelle», die von HEV und SMV gemeinsam erarbeitet worden ist, ist bei beiden Verbänden identisch. Hingegen liegen die Mehrwertschätzungen dieser zwei Verbände zum Teil deutlich auseinander, weswegen sich oft eine Kompromisslösung aufdrängt. Bei einer Mietzinserhöhung nach einer Renovation stellt die Festlegung des Mehrwertanteils jeweils die Knacknuss – und nicht selten den Zankapfel – dar.

## Umfassende Überholung

Das Gesetz unterscheidet gemäss Art. 14 VMWG danach, ob eine Erneuerung an einem einzelnen Gebäudeteil oder an mehreren Bereichen (sogenannte umfassende Überholung) vorgenommen wird. Um als umfassende Überholung zu gelten, müssen gleichzeitig an mehreren Teilen einer Liegenschaft (Gebäudehülle oder Gebäudeinneres) bauliche Veränderungen vorgenommen worden sein. Als Richtschnur kann davon ausgegangen werden, dass mindestens drei Teile der Liegenschaft betroffen sein müssen. Als Teile im vorgenannten Sinn gelten beispielsweise die Erneuerung der Fassade, des Dachs oder der Ersatz der Fenster sowie das Ersetzen der sanitären Einrichtungen. Zudem müssen die Renovationskosten im Verhältnis zu den Mietzeinnahmen hoch sein, das heisst ein Mehrfaches der jährlichen Mietzeinnahmen ausmachen.<sup>4</sup>

## Mehrwertanteil bei umfassenden Überholungen

Sind diese Kriterien erfüllt, so kommt bei der Bemessung der Wertvermehrung eine Pauschale innerhalb einer Bandbreite von 50 bis 70 Prozent zur Anwendung. Diese Vermutung kann im Einzelfall widerlegt werden.<sup>5</sup> Für den

Ermessensentscheid<sup>6</sup>, welcher Prozentsatz innerhalb der Bandbreite von 50 bis 70 Prozent zur Anwendung kommt, sind der Umfang der ausgeführten Renovationsarbeiten, das heisst unter anderem auch der Anteil der Neuerungen, und das Verhältnis der Gesamtenovationskosten zu den Mietzeinnahmen massgebend. Je höher diese jeweils sind, desto eher wird man zu den maximal zulässigen 70 Prozent Wertvermehrung neigen. Demgegenüber ist davon auszugehen, dass eher zu 50 Prozent zu tendieren ist, wenn die letzte Renovation in zeitlicher Sicht weit zurückliegt.<sup>7</sup> In der genossenschaftlichen Praxis liegt die Wertvermehrung bei solchen Überholungen erfahrungsgemäss oft um 60 Prozent.

## Mehrwertanteil bei Renovation eines Teils

Bei der blossen Renovation eines einzelnen Gebäudeteils, etwa des Daches, wird der Mehrwertanteil tatsächlich festgelegt; es kann nicht auf die vermutete Bandbreite von 50 bis 70 Prozent zurückgegriffen werden. Hier wird der Mehrwert im Einzelfall aufgrund der Tabellen der Fachverbände ermittelt.

## Fazit

Die Höhe des Mehrwerts bei Renovationen ist oft strittig und sollte objektiv ermittelt werden. Eine sorgfältige Analyse des Mehrwerts wie auch der Berechnung der Mietzinserhöhung ist unabdingbar, um langwierige Streitigkeiten zu vermeiden. ■

1. Vgl. BGE 110 II 404 S. 407

2. Vgl. die Publikation des HEV «Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis»; 8. Auflage, Januar 2018

3. Vgl. paritätische Lebensdauertabelle: Bewertung von Einrichtungen (Ausgabe 2019) des Mieterverbandes

4. Vgl. Hans Bättig, Die Überwälzung der Kosten von umfassenden Überholungen auf den Mietzins, MRA 1-2/2009 S. 1 ff., S. 6 und 7

5. Vgl. BGer 4A\_495/2010 vom 20. Januar 2011 E. 4.4 und 7

6. Vgl. BGer 4A\_416/2007 vom 9. Januar 2008 E. 3.3.3

7. Vgl. Bättig, a.a.O., S. 18 ff.