Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 84 (2009)
Heft: 5

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044 362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Mietzinserhöhung nach Renovationen (1)

Nimmt ein Immobilienbesitzer eine wertvermehrende Investition in eine Liegenschaft vor, so kann er den Mietzins entsprechend erhöhen. Da Baugenossenschaften Mietzinse in der Regel auf der Basis der Kostenmiete berechnen, haben sie diesbezüglich auch keine andere Wahl. Der nachfolgende Beitrag beleuchtet das Vorgehen und die Berechnungsgrundlagen für derartige Mietzinserhöhungen. Der zweite Teil folgt in der nächsten Ausgabe.[1]

Zahlreiche Baugenossenschaften werden in den nächsten Jahren weitreichende Eingriffe in ihre Immobilien vornehmen müssen. Dabei wird auch zu entscheiden sein, ob eine Sanierung genügt oder ein Ersatzneubau realisiert werden muss. Im Rahmen von Ersatzneubauten und Totalsanierungen wird die Genossenschaft nicht umhin kommen, das Mietverhältnis mit den bisherigen Mietern/Genossenschaftern[2] zu kündigen, sofern nicht vorgängig eine andere gemeinsame Regelung getroffen werden kann. In diesem Fall wird nach Beendigung der Arbeiten ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Dieser weist keinen Bezug mehr zum gekündigten Mietvertrag auf. Anders ist die Rechtslage in allen anderen Mietverhältnissen, in denen der bisherige Mietvertrag weitergeführt wird. Hier muss die Genossenschaft dem Mieter mittels einer Mietzinserhöhung – auf der Basis des bisherigen Mietvertrages – den neuen Mietzins mitteilen.

Anspruch auf Investition?

Viele Mieter leben heute in einer Altbauwohnung und fragen sich, ob sie Anspruch darauf haben, dass die Genossenschaft zum Beispiel die Wohnung neu streicht oder die zwanzigjährige Küche ersetzt. Das Mietrecht sagt dazu, dass die Genossenschaft ihre Wohnungen in einem «zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten» hat (Art. 256 Abs. 1 OR). Was das konkret bedeutet, mag vielfach umstritten sein. Die gesetzliche Formulierung lässt jedenfalls einigen Spielraum offen. Klar ist jedoch, dass das Mietobjekt weder neu sein muss noch Defekte auftreten dürfen.

Irrig ist die vielfach noch anzutreffende Annahme, wonach alles, was gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle»[3] als amortisiert gilt, auch zu ersetzen ist. Ist der gebrauchstaugliche Zustand gewährleistet, entscheidet ausschliesslich die Genossenschaft als Vermieterin darüber, ob und in welchem Umfang Arbeiten vorgenommen werden.[4] Dies kann auch dazu führen, dass die Genossenschaft der Ansicht ist, dass Sanierungsarbeiten vorzunehmen sind, während die betroffene Mieterschaft die Auffassung vertritt, dass derartige Arbeiten nicht oder zumindest erst in einigen Jahren angezeigt erscheinen.

Wertvermehrende Investition

Werden Arbeiten vorgenommen, so kann die Genossenschaft für die Investition nur dann eine Mietzinserhöhung geltend machen, wenn dem Mieter durch die vorgenommenen Arbeiten tatsächlich auch ein Mehrwert resultiert. Wird zum Beispiel der alte Kühlschrank durch ein identisches Gerät (also gleiche Grösse und Leistung) ersetzt, besteht kein Erhöhungsspielraum.[5] Anders wäre zu entscheiden, wenn das alte Gerät durch ein leistungsfähigeres ersetzt wird (z. B. doppelt so grosses Kühlfach). Diskutabel bleibt in solchen Fällen allenfalls die Höhe des Aufschlags. Ohne Weiteres lässt sich der Erhöhungsanspruch in den Fällen berechnen, in denen ein bisher nicht bestehendes Gerät (etwa ein Geschirrspüler) neu im Mietobjekt eingebaut wird. In diesem Fall kann die gesamte Investitionssumme dem Mieter überwälzt werden. Der Erhöhungsumfang für den neuen Geschirrspüler würde sich wie folgt berechnen:

>	Kosten neuer Geschirrspüler[6]:	CHF 3000.–
>	Voraussichtliche Lebensdauer[7]:	15 Jahre
>	Abschreibungskosten pro Jahr[8]:	CHF 200.–
>	Verzinsungskosten pro Jahr[9]:	CHF 60.–
>	Für gesteigerte Unterhaltskosten[10]:	CHF 26.–
>	**Total Mietzinserhöhung pro Jahr:**	**CHF 286.–**
>	**Bzw. pro Monat (gerundet):**	**CHF 23.85** >

Sonderfall «Umfassende Überholung»

Art. 14 VMWG[11] sieht vor, dass die Genossenschaft eine vereinfachte und damit für die Genossenschaft vorteilhaftere Abrechnungsart anwenden kann, wenn sie eine «umfassende Überholung» vornimmt. Darunter wird in Lehre und Rechtsprechung zum Beispiel die Sanierung mehrerer Bauteile oder auch die Investition einer grösseren Summe verstanden. Das Investitionsvolumen erreicht dann das Mass einer «Umfassenden Überholung», wenn z. B. die jährlichen Mietzinseinnahmen oder die durchschnittlichen jährlichen Unterhaltskosten erheblich überschritten werden. Unerheblich ist, ob die «Umfassende Überholung» auch aufgeschobenen Unterhalt enthält. Wenn also der alte Kühlschrank (um das vorstehende Beispiel zu übernehmen) durch ein gleichwertiges Gerät im Rahmen einer «Umfassenden Überholung» ersetzt wird, so wird auch diese Investitionssumme im Rahmen der Gesamtrechnung für die «Umfassende Überholung» in der Berechnung für die Mietzinserhöhung berücksichtigt. Anders wäre zu entscheiden, wenn – wie dargelegt – der alte Kühlschrank alleine ersetzt wird.

Gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG[12] können Mietzinserhöhungen bei «Umfassenden Überholungen» den «angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt» berücksichtigen. Mit dieser Formulierung wird nichts anderes gesagt, als dass die im Zusammenhang mit anderen Kapitalisierungsrechnungen in der Betriebswirtschaft angewendete Annuitätenrechnung Anwendung findet. Bei dieser Annuitätenberechnung wird auf die sogenannte nachschüssige Rentenbarwertberechnung Bezug genommen. Der Überwälzungssatz der Investition auf den Mietzins setzt sich somit aus den Rentenbarwertfaktoren und einer Pauschale für Unterhalt, Verwaltung und Risiko zusammen[13]. Was diese theoretischen Ausführungen für die Praxis bedeuten, wird nachfolgend aufgezeigt.

Gedanklicher Hintergrund dieser Berechnung ist die Annahme, dass der Vermieter wertvermehrende Investitionen bei der Anschaffung bevorschusst (er gibt den Mietern also quasi einen Kredit), die Mieter aber diese im Nachhinein durch anteilsmässige Mietzinserhöhung zurückzuerstatten haben. (Die monatlichen Zahlungen des Mieters stellen so gesehen also eine ratenweise Rückzahlung des Kredits dar.) Die Schuld der Mieter gegenüber dem Vermieter wird somit während der Lebensdauer der Investition abgebaut, bis am Ende dieser Lebensdauer die vollständige Tilgung eintritt[14]. Die Pauschale für Unterhalt, Verwaltung und Risiko basiert auf Erfahrungswerten, die, wie auch die Werte der Lebensdauer von Einrichtungen, in der «Paritätischen Lebensdauertabelle» Eingang gefunden haben und sowohl von den an der «Paritätischen Lebensdauertabelle» beteiligten Verbänden als auch von den Schlichtungsbehörden und Gerichten anerkannt werden. (Fortsetzung mit Berechnungsbeispielen im nächsten Heft)

1 Ausdrücklich nicht thematisiert wird die Mietzinsfestlegung bei Neuvermietung. Ausgeklammert werden im folgenden Beitrag auch Sonderregelungen betreffend Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus.
2 Im Nachfolgenden wird jeweils nur noch von Mietern die Rede sein. Sofern nicht speziell erwähnt, wird jedoch davon ausgegangen, dass die Mieter zugleich auch Genossenschafter sind.
3 Die «Paritätische Lebensdauertabelle» wurde vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und vom Schweizerischen Mieterverband gemeinsam erarbeitet und wird auch vom SVW mitgetragen. Die Tabelle enthält Angaben dazu, innert welchem Zeitrahmen Bauteile einer Immobilie als amortisiert, also als rechtlich wertlos betrachtet werden müssen.
4 Je nach Kompetenzverteilung in den Statuten und dem geplanten Umfang der Arbeiten obliegt dieser Entscheid dem Vorstand (Verwaltung) oder der Generalversammlung. In einigen Genossenschaften wird den betroffenen Mietern das Recht zugesprochen, selber über geplante Arbeiten zu entscheiden. Erst im Ablehnungsfall muss in diesen Fällen das Vorhaben der Generalversammlung vorgelegt werden.
5 Dieser Ersatz würde rechtlich als Unterhaltsarbeit bezeichnet.
6 In den Kosten sind neben den Anschaffungskosten auch die Kosten für die Lieferung und den Einbau zu berücksichtigen.
7 Gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle»
8 Kosten neuer Geschirrspüler (CHF 3000.–) geteilt durch voraussichtliche Lebensdauer (15 Jahre)
9 Die Investitionssumme (CHF 3000.–) multipliziert mit der Hälfte des aktuellen Referenzzinssatzes (und nicht des Hypothekarzinssatzes!) zuzüglich 0,5%; heute mithin 3,5% + 0,5%, also 4%, geteilt durch 2
10 10% der Kosten für Amortisation (CHF 200.–) und der Verzinsung (CHF 60.00); mithin 10% von CHF 260.–
11 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
12 Art. 14 Abs. 4 VMWG lautet wie folgt: «Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.»
13 Weitergehende Ausführungen dazu unter: www.wikipedia.de (Suchbegriffe: Rentenbarwertfaktor oder Annuitätenmethode)
14 Die investierte Summe nimmt durch die «Ratenzahlung» des Mieters linear ab. Aus diesem Grund wurde im vorstehenden Beispiel des Geschirrspülers lediglich mit der Hälfte der Verzinsung gerechnet. Über die gesamte «Kreditzeit» wurde im Durchschnitt ja auch nur die halbe Summe «vorgestreckt».

In Kürze

Dumont-Praxis fällt ab 1. Januar 2010 dahin

Die Dumont-Praxis geht auf eine langjährige Rechtsprechung des Bundesgerichtes zurück. Das Bundesgericht hat diesbezüglich festgehalten, dass ein Eigentümer während der ersten fünf Jahre seit dem Erwerb einer stark vernachlässigten Liegenschaft keinen Steuerabzug für die Unterhaltskosten vornehmen kann, wenn die Aufwendungen auf bisher unterlassene Unterhaltsarbeiten zurückzuführen sind. Ab 1. Januar 2010 gilt diese Regelung – zumindest einstweilen auf Bundesebene – nicht mehr. Den Kantonen steht für die Umsetzung jedoch eine Frist von zwei Jahren zu. Schweizweit ist diese Praxis somit erst ab dem Jahre 2012 definitiv abgeschafft.

Nach Umsetzung der Gesetzesänderung sind Instandstellungskosten somit für alle Liegenschaften ab Erwerb abzugsfähig. Allerdings ist zu beachten, dass diese Neuerung nicht für Abzüge gilt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Bei derartigen baulichen Massnahmen findet weiterhin die Verordnung des Bundes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien Anwendung (SR 642.116). Art. 8 dieser Verordnung besagt, dass Aufwendungen, die unter diese Verordnung fallen, in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft nur zu 50 Prozent abgezogen werden können.

Mustervertrag für Glasfaseranschluss

Die massgeblichen Immobilien-Organisationen (SVW, HEV, SVIT und VZI) haben mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz. zürinet) einen Mustervertrag für den Anschluss der Liegenschaften an das Glasfasernetz des EWZ erarbeitet. Im Mustervertrag wird festgehalten, dass bei der Verkabelung in der Liegenschaft gesamthaft vier Glasfasern vorzusehen sind. Damit wird sichergestellt, dass ein diskriminierungsfreier Netzwerkzugang gewährleistet ist. Der Mustervertrag ist zwar lediglich für die an der Erarbeitung beteiligten Organisationen bindend. Trotzdem empfiehlt der SVW seinen Mitgliedern, diese Vertragsvorlage zu verwenden. Für Genossenschaften ausserhalb des «Liefergebiets» des EWZ beziehungsweise bei Verträgen mit anderen Anbietern könnte dieser Mustervertrag ebenfalls für die Vertragsverhandlungen beigezogen werden.