Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 95 (2020)

Heft: 9: Nachhaltig Bauen

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: 30.12.2025

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

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 überwälzt werden, da der Vermieter gemäss Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet ist, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten.[1] 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 Hauseigentümerverband (HEV)[2] und Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV)[3] 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 Mietzinseinnahmen hoch sein, das heisst ein Mehrfaches der jährlichen Mietzinseinnahmen ausmachen.[4]

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.[5] Für den Ermessensentscheid[6], 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 Gesamtrenovationskosten zu den Mietzinseinnahmen 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.[7] 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 f.