

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 99 (2024)

**Heft:** 6: Aussenraum ; Alterswohnen

**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:** 07.01.2026

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

# Neue paritätische Lebensdauertabelle

Bei der Revision der paritätischen Lebensdauertabelle wurde neueren technischen Entwicklungen und Erfahrungen mit bestehenden Einrichtungen Rechnung getragen.

So wurden in die überarbeitete Tabelle etwa Angaben zu den Amortisationsdauern für Einrichtungen von E-Ladestationen aufgenommen.



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Die paritätische Lebensdauertabelle wurde von den wichtigsten nationalen Immobilienverbänden per 1. Februar 2024 überarbeitet. Mit der Tabelle lässt sich die voraussichtliche Lebensdauer einzelner Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen und somit die von der Mieterschaft geschuldete Entschädigung für übermäßig abgenutzte oder beschädigte Einrichtungen bestimmen. Sie findet auch bei der vertraglich vereinbarten Entschädigung des Vermieters nach einem Mieterbau sowie bei der Berechnung der Mietzinse nach umfassenden Überholungen Anwendung. Die darin festgehaltenen Richtwerte basieren auf Durchschnittswerten für mittlere Materialqualitäten bei normaler Beanspruchung durch die Mieterschaft. Auf diese Weise können die Instandstellungskosten korrekt zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft aufgeteilt werden.

In der überarbeiteten Lebensdauertabelle werden auch neuere Entwicklungen und bisherige Erfahrungen mit bestehenden Einrichtungen berücksichtigt. Der sich verändernden Bautechnik und dem technischen Fortschritt wird durch eine Anpassung der in der Lebensdauertabelle aufgeführten Gebäudeteile Rechnung getragen. Auch neue Einrichtungen wurden in die Tabelle aufgenommen.

## Konkrete Neuerungen

Beispielsweise wurde der Punkt Badezimmer um die Position Lüftung sowie Ventilatoren jeweils mit einer Lebensdauer von zwanzig Jahren ergänzt. Zudem fallen Filtermatten unter den kleinen Unterhalt. Unter der Rubrik Leitungen sind neu Glasfaserleitungen mit einer

Lebensdauer von vierzig Jahren aufgeführt. Bei den Sonnenstoren werden neu die Mechanik und die Aluminiumbestandteile mit einer Lebensdauer von zwanzig Jahren aufgelistet. Als gebäudetechnisches Novum werden die E-Ladestationen in der Lebensdauertabelle aufgeführt. Hier werden die Grundinfrastruktur, Verkabelung, Zähler, Fehlerstrom- und Leitungsschutzschalter mit einer Lebensdauer von zwanzig Jahren aufgelistet, während die E-Ladestation/Wallbox inklusive Zähler sowie das Lastmanagement lediglich eine Lebensdauer von acht Jahren hat. Als Neuigkeit wird auch noch ein Garagentor mit einer Lebensdauer von zwanzig Jahren erwähnt.

## Entschädigungen nach Beendigung des Mietverhältnisses

Ein Mieter hat bei Ersatzanschaffungen und bei Reparaturen, die in keinem vernünftigen Verhältnis zu den Kosten einer Neu- respektive Ersatzanschaffung stehen oder diese sogar übersteigen, nicht den Neuwert, sondern den Zustandswert der beschädigten Einrichtungen oder Sachen zu entrichten.<sup>1</sup> Um den Zeitwert einer Sache für Schadensersatzansprüche berechnen zu können, ist unter anderem die wirtschaftliche Lebensdauer einer Sache relevant. Zunächst ist im Hinblick auf der von den Mietern geschuldeten Entschädigung die Lebensdauer ausfindig zu machen, damit nach Abzug des tatsächlichen Alters der Restwert bestimmt werden kann. Beispielsweise verfügt eine Sonnenstore über eine Lebensdauer von fünfzehn Jahren. Falls diese vor dreizehn Jahren angeschafft wurde und aufgrund eines Verschuldens des Mieters nun defekt ist, beträgt die Restlebensdauer zwei Jahre (fünfzehn Jahre Lebensdauer minus dreizehn Jahre tatsächliches Alter). In einem solchen Fall würde der Mieter für 2/15 des Anschaffungswerts haften.

Falls die Lebensdauer der Einrichtung überschritten ist, hat der Gegenstand als abgeschrieben zu gelten, weswegen er

über keinen Wert mehr verfügt. Mangels Restwert ist keine Entschädigung mehr geschuldet, und zwar unabhängig davon, ob der Gebrauch durch die Mieter als unsorgfältig zu qualifizieren ist.

## Wertvermehrnde Investitionen

Nach umfassenden Überholungen werden die Baukosten entsprechend der Lebensdauer verteilt. Dies entspricht dem gewichteten Mittelwert der Lebensdauer der einzelnen erneuerten Anlagen. Üblich ist in solchen Fällen eine Amortisationsdauer von 25 Jahren.<sup>2</sup> Die Lebensdauertabelle kommt auch bei der Bestimmung des Restwerts im Rahmen von Mieterbauten zur Anwendung.<sup>3</sup> Meist wird in den schriftlichen Vereinbarungen zum Mieterbau aber ein Anspruch auf Entschädigung für den Mieterausbau ausdrücklich wegbedungen, selbst dann, wenn der im Mietobjekt verbleibende Mieterausbau noch einen Mehrwert verkörpert.

## Ausnahmen von der Geltung

In der Regel wird in der Lebensdauertabelle von einem Ersatz von Bauteilen aus den 1990er-Jahren ausgegangen.<sup>4</sup> Die Angaben in der paritätischen Lebensdauertabelle sind damit nur Richtlinien; die Vermieterschaft kann auch eine längere Lebensdauer nachweisen. Dies ist beispielsweise bei denkmalgeschützten Liegenschaften respektive antiken Bauteilen der Fall. In solchen Fällen ist der Bezug eines Fachmanns zur Feststellung der Lebensdauer erforderlich. ■

<sup>1</sup> Vgl. BGer 4A\_73/2013 vom 16. Juli 2013 E. 6.2

<sup>2</sup> Vgl. BGE 118 II 415 E. 3c bb)

<sup>3</sup> Vgl. Art. 260a Abs. 3 OR sowie BGer 4A 678/2014 E.3 vom 27. März 2015

<sup>4</sup> Vgl. I. Vorbemerkungen der Lebensdauertabelle