

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **84 (2009)**

Heft 6

PDF erstellt am: **20.09.2024**

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.



Dr. iur. Enrico Magro

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

Mietzinserhöhung nach Renovationen (2)

Der erste Teil (*wohnen 5/2009, Seite 51*) befasste sich mit den Begriffen «wertvermehrende Investition» und «umfassende Überholung». Nachfolgend geht es um die Erhöhungsmöglichkeiten im Falle einer umfassenden Überholung sowie die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen.

Nimmt eine Baugenossenschaft eine «umfassende Überholung» vor, so ist sie in der Regel berechtigt, 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrende Investition auf die Mietzinse zu überwälzen (Art. 14 Abs. 1 VMWG).¹ Die Formulierung «in der Regel» im Gesetz würde auch die Überbeziehungsweise Unterschreitung dieser Bandbreite zulassen. Diese Fälle sind jedoch äusserst selten. Ausgehend von der erwähnten Bandbreite werden in der Praxis die folgenden Kriterien für eine Erhöhung beziehungsweise Reduktion berücksichtigt:

- > Zeitraum seit der Erstellung des Gebäudes beziehungsweise der letzten Sanierung der konkret betroffenen Bereiche. Ist dieser Zeitraum zum Beispiel wesentlich länger als die Vorgabe gemäss «Paritätischer Lebensdauertabelle», führt dies zu einer Orientierung am unteren Rand der Bandbreite.
- > Umfang der in früheren Jahren durch den Vermieter getätigten grosszyklischen Renovationsarbeiten – wenn auch möglicherweise in anderen Bereichen. Diese Investitionen waren in den Mietzinshaltungen als Rückstellungen enthalten und müssen demzufolge auch zweckgebunden verwendet worden sein.
- > Der Anteil der Qualitätsverbesserungen im Verhältnis zu den «bloss» werterhaltenden Massnahmen. Dieses Kriterium muss oftmals grob geschätzt werden, da eine eingehendere Gegenüberstellung nicht möglich ist. In der Regel wird dabei

auch der Qualitätsstandard vor und nach der Sanierung verglichen.

- > Das Verhältnis der investierten Bausumme zu den jährlichen Mietzinseinnahmen. Liegen die Kosten zum Beispiel ein Vielfaches über den jährlichen Mieteinnahmen, so spricht dies für eine Orientierung am oberen Rand der Bandbreite.

Dem SVW-Rechtsdienst wird von Genossenschaften oftmals die Frage gestellt, ob eine allenfalls angerufene Behörde die beabsichtigte Mietzinserhöhung akzeptieren würde. Aus den vorstehenden Ausführungen wird klar, dass ein sehr grosser Ermessensspielraum besteht. Deshalb lässt sich diese Frage nie abschliessend beantworten. Eine Schätzung bleibt aber möglich.

Berechnung bei «umfassender Überholung»

Analog des vorstehenden Beispiels mit dem Geschirrspüler wird nachfolgend aufgezeigt, wie eine Mietzinserhöhung bei «umfassender Überholung» zu berechnen ist. Im Gegensatz zum Geschirrspüler-Beispiel kann nicht die gesamte Investitionssumme überwälzt werden. Nachfolgend wird von einem überwälzbaren Anteil von 60 Prozent ausgegangen. Bei einer Investitionssumme von vier Millionen Franken resultiert die nachfolgende Mietzinserhöhung:

> Investitionssumme:	CHF 4 000 000
> Anteil Wertvermehrung (60%):	CHF 2 400 000
> Abschreibungskosten pro Jahr ² (20 Jahre):	CHF 120 000
> Verzinsungskosten pro Jahr ³ :	CHF 48 000
> Für gesteigerte Unterhaltskosten ⁴ :	CHF 16 800
> Total Mietzinserhöhung pro Jahr:	CHF 184 000
> bzw. pro Monat:	CHF 15 400

Überwälzung auf die einzelnen Mietobjekte

Das vorstehende Beispiel sagt noch nichts darüber aus, wie hoch der Mietzinsaufschlag für jedes Mietobjekt ausfällt. Es stellt sich deshalb die Frage, wie die Mietzinserhöhung zu verteilen ist. Die Kosten sind dem einzelnen Mietobjekt in der Regel in dem Ausmass zu belasten, wie dieses auch von den getätigten Investitionen profitiert. Diskussionen treten in den Fällen auf, in denen die Arbeiten nicht oder nur teilweise im Mietobjekt selbst vorgenommen werden (zum Beispiel Dach-, Fassaden- oder Treppenhauissanierung). Das Bundesgericht hat in diesen Fällen verschiedene Überwälzungsmethoden zugelassen. Als zulässig anerkannt wird unter anderem die Überwälzung im Verhältnis zum bisherigen Mietzins. Grundvoraussetzung dafür ist indes, dass den unterschiedlichen Mietzinsen auch ein entsprechender Wertunterschied in den Mietobjekten zugrunde liegt.

Weitere zulässige Überwälzungsmethoden sind die Überwälzung nach der Grösse der Wohnung (also pro m², m³ oder auch pro Zimmer) oder pro Wohnung. Letzteres ist insbesondere bei etwa gleich grossen Mietobjekten angezeigt. Nicht vertretbar wäre indes der Ansatz, wonach die gleichen Arbeiten in den jeweiligen Mietobjekten auch zwingend zu gleich hohen Aufschlägen führen müssen. Wird in allen Wohnungen also beispielsweise eine Küchen- und Badsanierung durchgeführt, dann ist eine Überwälzung der Investition auf der Basis der Grösse der Wohnung (zum Beispiel pro m²) jedenfalls zulässig. In der Annahme, die im vorstehenden Beispiel kalkulierte Mietzinserhöhung müsse auf 100 Wohnungen (50 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² und 50 4-Zimmer-Wohnungen mit 90 m²) verteilt werden, wären zum Beispiel die nachfolgenden Überwälzungen möglich: >

**Überwälzung pro m²:**

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro m²/Jahr⁵: CHF 23.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m²/pro Jahr⁶: CHF 1 610.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m²/pro Monat (gerundet)⁷: CHF 134.15
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 90 m²/pro Jahr⁸: CHF 2 070.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 90 m²/pro Monat⁹: CHF 172.50

Überwälzung pro Wohnung:

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung/Jahr¹⁰: CHF 1 840.00
- > Mietzinserhöhung pro Wohnung mit 70 m² oder 90 m² pro Jahr/pro Monat: CHF 1 840.00/153.35

Überwälzung pro Zimmer:

- > Mietzinserhöhung gesamt (pro Jahr): CHF 184 000.00
- > Mietzinserhöhung pro Zimmer/Jahr¹¹: CHF 525.70

- > Mietzinserhöhung pro 3-Zimmer-Wohnung/Jahr: CHF 1 577.10
- > Mietzinserhöhung pro 3-Zimmer-Wohnung/Monat: CHF 131.45
- > Mietzinserhöhung pro 4-Zimmer-Wohnung/Jahr: CHF 2 102.80
- > Mietzinserhöhung pro 4-Zimmer-Wohnung/Monat: CHF 175.25

Energetische Verbesserungen

Mit Wirkung auf den 1. Januar 2008 hat der Gesetzgeber in Art. 14 Abs. 2 Buchstaben a bis e VMWG¹² verschiedene Investitionen im Bereich energetische Verbesserungen aufgelistet, die ebenfalls im vorstehend beschriebenen Sinne eine Mietzinserhöhung nach sich ziehen können. In der Praxis führte diese Neuerung dazu, dass einzelne Schlichtungsbehörden im Rahmen der Berechnung des wertvermehrenden Anteils für Energiemassnahmen einen höheren Überwälzungssatz zuliesen.

Referenzzinssatz bei 3,25 Prozent

Nachdem der Durchschnittssatz der inländischen Hypothekarforderungen auf 3,07 Prozent gesunken ist, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den nunmehr massgebenden Referenzzinssatz auf 3,25 Prozent festgelegt. Er gilt seit dem 3. Juni. Die nächste Veröffentlichung erfolgt am 1. September.

- 1 Art. 14 Abs. 1 VMWG lautet wie folgt: «Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.»
- 2 Wertvermehrender Anteil (2,4 Mio. CHF) geteilt durch voraussichtliche Lebensdauer. Bei umfassender Überholung wird je nach ausgeführten Arbeiten eine Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren berücksichtigt.
- 3 Die Investitionssumme (2,4 Mio. CHF) multipliziert mit der Hälfte des aktuellen Referenzzinssatzes zusätzlich 0,5%; heute mithin 3,5 + 0,5%, also 4% geteilt durch 2.
- 4 10% der Kosten für Amortisation (CHF 1 200 000) und der Verzinsung (CHF 48 000); mithin 10% von CHF 1 680 000
- 5 Total 8000 m²; 184 000 CHF geteilt durch 8000 m²
- 6 23 CHF multipliziert mit 70 m²
- 7 1610 CHF geteilt durch 12 Monate
- 8 23 CHF multipliziert mit 90 m²
- 9 2070 CHF geteilt durch 12 Monate
- 10 184 000 CHF geteilt durch 100 Wohnungen
- 11 Total 350 Zimmer; 184 000 CHF geteilt durch 350 Zimmer
- 12 Art. 14 Abs. 2 VMWG lautet wie folgt: «Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:
 - a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
 - b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;
 - c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
 - d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;
 - e. der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.»

In Kürze**Änderung der Wohnbauförderungsverordnung im Kanton Zürich**

An seiner Sitzung vom 7. Mai 2009 hat der Regierungsrat des Kantons Zürich entschieden, die Wohnbauförderungsverordnung grösstenteils rückwirkend auf den 1. März 2009 zu revidieren. Einerseits wurden verschiedene Höchstwerte für Baukosten und Einkommen neu definiert, andererseits hat der Gesetzgeber die Ablösung des bis anhin anwendbaren Richtsatzes der Zürcher Kantonalbank durch den hypothekarischen Referenzzinssatz des BWO vollzogen.

Aufgrund des Umstandes, dass das Bauen in den letzten Jahren immer teurer wurde, sind die pauschalierten Erststellungs-, Investitions- und Erneuerungskosten sowie ausgleichend dazu die Einkommensgrenzen an neue, durch ordentliche und ausserordentliche Teuerung bedingte Kostenstände angepasst worden. Diese neuen Werte werden sodann gesetzlich indexiert, um künftigen Kostensteigerungen bereits heute Rechnung zu tragen. Die Vollzugsbehörde kann die festgelegten Beträge jährlich per 1. Juli aktualisieren, so dass nicht jedes Mal die Verordnung geändert werden muss. Die einzelnen Zahlen können der Homepage des Amtes für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich entnommen werden (www.awa.zh.ch).

Neu vorgesehen ist ein sogenannter Energiezuschlag. Als Anreizsystem für Massnahmen für eine sparsame und rationelle Energieverwendung sowie zur Schonung der Umwelt können dadurch verursachte höhere Kosten ebenfalls überwälzt werden, indem die Investitionskosten fünf Prozent erhöht werden können. Notwendig dafür sind einerseits eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle, andererseits das Erreichen des Minergielabels. In Anlehnung an die erhöhten Investitionskosten wurden auch die geltenden Einkommensgrenzen angepasst. Ebenfalls ist nunmehr vorgesehen, diese Einkommensgrenzen mittels Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise alljährlich zu aktualisieren. Bestehen blieb dagegen die Vermögensgrenze von 200 000 Franken.

Bekanntlich gilt seit dem 1. Januar 2008 mit erstmaligem Inkrafttreten im September 2008 in der Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz, der an die Stelle der bisher in den Kantonen massgebenden Richtsätze der Kantonalbanken für variable Hypotheken trat. Inskünftig wird auch im Wohnbauförderungsrecht mit diesem Referenzzinssatz gerechnet werden. Ab dem 1. März 2009 liegt der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken bei 2,5 Prozent. Um Mietzinssenkungen und nachfolgende

Mietzinserhöhungen zu vermeiden, ist ein Zinssatz von 3,25 Prozent ab dem 1. März 2009 festgelegt worden, unabhängig des Referenzzinssatzes des Bundes. Sobald der hypothekarische Referenzzinssatz jedoch ebenfalls 3,25 Prozent oder weniger beträgt, kommt er direkt zur Anwendung. Dies ist seit dem 3. Juni 2009 der Fall.

Neben diesen Hauptänderungen sind verschiedene Detailänderungen eingefügt worden, die entweder dem Gesetzestext oder der ausführlichen Begründung des Regierungsrates entnommen werden können. Im letztgenannten Dokument sind auch die wesentlichen nicht berücksichtigten Anträge mit entsprechender Begründung enthalten (vgl. auch www.svw-zh.ch unter «Aktuelles»). In einem nächsten Schritt hat nun auch die Stadt Zürich ihre Reglemente an den Referenzzinssatz anzupassen. Wir werden an dieser Stelle darüber berichten. (rs)

Mietrechtsrevision: Das Ende?

Der Nationalrat hat mit Beschluss vom 25. Mai 2009 entschieden, auf die Mietrechtsrevisionsvorlage des Bundesrates nicht einzutreten. Schliesst sich später auch der Ständerat dieser Meinung an, so sind die Abkoppelung der Mieten vom Referenzzinssatz und die Einführung der Indexmiete gescheitert. (rs)