

Energetische Verbesserungen

Mit dem Ziel, energetische Sanierungen von Liegenschaften zu fördern, wurde Art. 14 VMWG revidiert und in Abs. 2 ab 1. Januar 2008 eine Bestimmung in Kraft gesetzt, welche bestimmte energetische Verbesserungen als Mehrleistungen qualifiziert.

Unter den Begriff von energetischen Verbesserungen fallen:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle (Isolationsmassnahmen)
- Massnahmen zur rationelleren Energienutzung (Beispiel: Zähler zur Erfassung des individuellen Energieverbrauchs);
- Massnahmen zur Verminderung von Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen etc.);
- der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringem Verbrauch.

Als Mehrleistung ist jedoch nur jener Teil der Kosten, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt, demnach jene Kosten, welche im Mietzins nicht bereits enthalten sind. Es ist somit zu bestimmen, was die Sanierung mit und ohne energetische Verbesserungen gekostet hätte. Die Differenz kann als Mehrleistung auf den Mietzins überwält werden.

Relativer Mietzinsanpassungsgrund

Die wertvermehrenden Investitionen und die dadurch erbrachten Mehrleistungen des Vermieters sind sogenannte relative Mietzinsanpassungsgründe. Diese können mit anderen relativen Anpassungsgründen, insbesondere verändertem Referenzzinssatz und Teuerungsausgleich, kumuliert oder kompensiert werden und dienen üblicherweise dazu, den Mietzins zu erhöhen.

Fazit

Wie Sie meinen Ausführungen entnehmen konnten, ist die Unterscheidung von wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen nicht immer einfach. Die Unterscheidung ist jedoch ausschlaggebend, ob gestützt auf die getätigten Investitionen der Mietzins erhöht werden darf oder nicht.

Abschliessend hoffe ich, der geschätzten Leserschaft aufgezeigt zu haben, bei welchen Investitionen es sich um wertvermehrende handelt und bei welchen dies nicht der Fall ist.

(Quellenangabe: Lachat/Brutschin, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 378 - 386 sowie HEV Schweiz, Zahlen & Fakten, 5. überarbeitete Auflage, 2009, S. 2 - 29)

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42
www.chirico.ch



ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

05/11

Was sind wert-
vermehrende
Investitionen?

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Insbesondere aufgrund der Möglichkeit einer allfälligen Mietzinserhöhung kann sich in einem Mietverhältnis die Frage stellen: „Was sind wertvermehrende Investitionen?“

Im Folgenden werden nun eine grobe Definition der wertvermehrenden Investitionen sowie deren Auswirkung auf den Mietzins aufgezeigt.

Grundsatz

Wertvermehrende Investitionen bestehen aus Arbeiten und dem Einbau neuer, bisher nicht vorhandener Einrichtungen, die den Wert der Mietsache erhöhen und deren Qualität oder Gebrauchswert verbessern. In der Regel verschaffen sie dem Mieter einen höheren Komfort.

Als Beispiel kann erwähnt werden, dass eine Wertvermehrung vorliegt, wenn eine Geschirrspülmaschine, eine Waschmaschine oder ein Tiefkühler installiert werden, wo vorher diese Einrichtungen nicht vorhanden waren oder wenn an einer Liegenschaft eine Wärmeisolation angebracht wird.

Keine wertvermehrenden Investitionen sind dagegen gewöhnliche Unterhaltsarbeiten, welche lediglich dazu dienen, die Mietsache in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten. Derartige Unterhaltsarbeiten rechtfertigen grundsätzlich keine Mietzinserhöhung.

Hier können als Beispiele der Austausch von technischen Geräten (Eisschrank, Kochherd, Waschmaschine, Heizkessel, Tankanlage, etc.) gegen neue, gleichwertige Einrichtungen sowie das Abdichten schlecht schliessender Fenster oder Malerarbeiten genannt werden.

Der Ersatz alter Einrichtungen durch neue mit besserer Qualität oder Gebrauchstauglichkeit kann teilweise wertvermehrend sein. Dabei gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass alleine die auf den technischen Fortschritt zurückzuführende Verbesserung noch keine Wertvermehrung darstellt. Eine wertvermehrende Investition liegt stets nur dann vor, wenn die Investition den Anlagewert des Mietobjektes erhöht, wobei sich der Umfang der Wertvermehrung anhand der Differenz zwischen den Kosten für die neue Einrichtung und den teuer-

rungsbereinigten Kosten der alten Vorrichtung bemisst.

Anteil Mehrwert

Bei Neuinvestitionen, wenn also eine entsprechende Einrichtung bisher gar nicht bestanden hat, beträgt der Mehrwert 100 %.

Ersatzinvestitionen mit wertvermehrendem Anteil berechtigen zu Mietzinserhöhungen im Umfang des damit verbundenen Mehrwerts. Dieser beläuft sich in der Regel auf 40 bis 80 Prozent der Investitionssumme und kann entsprechenden Tabellen entnommen werden.

Der vollkommen gleichwertige Ersatz bereits zuvor vorhandener Einrichtungen berechtigt nicht zu einer Mietzinserhöhung und ist vom Vermieter zu tragen.

Beweis

Macht der Vermieter wertvermehrende Investitionen geltend, so muss er diese nachweisen und die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Berechnungsbeispiel

In der Praxis wird mit Tabellen gearbeitet, in welchen Lebensdauer, Hypothekar-Referenzzinssatz, Amortisation und Unterhalt eingerechnet sind. Solchen Tabellen lässt sich der Prozentsatz der zulässigen Mietzinserhöhung entnehmen.

Als Beispiel wird vom Ersatz eines Kühlschranks durch ein grösseres, leiseres Modell ausgegangen. Die Anlagekosten betragen Fr. 2'000.00, beim wertvermehrenden Anteil wird von 50 Prozent und beim Referenzzinssatz von 3 Prozent ausgegangen.

Kosten in Fr.	Mehrwert laut Tabelle in %	Mehrwert 50 % in Fr.	Mietzinserhöhung in % des Mehrwertes, Zins 3 %, laut Tabelle	Mietzinserhöhung Whg./Jahr in Fr.
2'000	40 – 80	1'000	13.72	137.20

Umfassende Überholungen

Neben den vorerwähnten einzelnen Ersatzinvestitionen stellen umfassende Überholungen einen Sonderfall dar.

Zuweilen ist die Unterscheidung zwischen Mehrleistungen, die den Wert der Liegenschaft bzw. der Mietsache erhöhen und unter diesem Titel eine Mietzinserhöhung rechtfertigen, und den ordentlichen Unterhaltsarbeiten, welche lediglich den Wert der Liegenschaft erhalten und in der Regel keine Mietzinserhöhung rechtfertigen, schwierig vorzunehmen. Diesbezüglich ist in Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) festgehalten, dass die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 - 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen gelten.

Damit wird von Grundsatz abgewichen, wonach einerseits wertvermehrende von werterhaltenden Arbeiten oder Leistungen zu trennen sind und andererseits nur erstere eine Mietzinserhöhung rechtfertigen. Nach dieser Bestimmung gelten nämlich umfassende Überholungen zu einem Teil als wertvermehrend. Die Regelung hat eine doppelte Funktion: Sie dient einerseits der Beweiserleichterung und andererseits soll sie dem Vermieter einen Anreiz zur Renovierung der Liegenschaft schaffen.

Nur „umfassende“ Überholungen fallen unter den Anwendungsbereich von Art. 14 Abs. 1 VMWG. Es muss sich um umfangreiche Sanierungsarbeiten handeln, die offensichtlich über den normalen Unterhalt hinausgehen, mehrere wesentliche Teile der Liegenschaft betreffen und (im Verhältnis zu den Mietzinseinkünften) hohe Kosten verursachen. Bevor allerdings auf diese Bestimmung zurückgegriffen wird, ist auch bei grösseren Renovierungsarbeiten zu untersuchen, ob es nicht doch möglich ist, zwischen den wertvermehrenden und werterhaltenden Arbeiten zu unterscheiden. Sofern der wertvermehrende Anteil (z.B. aufgrund einer detaillierten Abrechnung) genau festgestellt werden kann, darf die Mietzinserhöhung nur für diesen Anteil erfolgen.

Bestimmung des wertvermehrenden Anteils bei umfassenden Überholungen

Innerhalb der Bandbreite des wertvermehrenden Anteils von 50 - 70 Prozent hängt der Prozentsatz von folgenden Faktoren ab:

- Den Umständen des konkreten Falles, insbesondere dem ungefähren wertvermehrenden Anteil der ausgeführten Arbeiten;
- vom Alter der Liegenschaft und dem Zeitpunkt der letzten umfassenden Sanierung; der Vermieter, welcher den Unterhalt während längerer Zeit vernachlässigt hat, darf nicht begünstigt werden.

Art. 14 Abs. 1 VMWG schliesst aber nicht aus, dass von den als Regel geltenden Prozentsätzen im Einzelfall abgewichen werden kann. Weist der Vermieter nach, dass der wertvermehrende Anteil mehr als 70 Prozent beträgt, so kommt ein höherer Prozentsatz zur Anwendung. Umgekehrt kann auch der Mieter die Vermutung von Art. 14 Abs. 1 VMWG umstossen und nachweisen, dass der wertvermehrende Anteil weniger als 50 Prozent der Investitionskosten ausmacht.

Aufgeschobener Unterhalt

Aufgeschobener Unterhalt rechtfertigt eine Mietzinserhöhung nur im Umfang gestiegener Unterhaltskosten, wobei die Regelung gemäss Art. 14. Abs. 1 VMWG grundsätzlich nicht zur Anwendung kommt. Weil es in der Praxis allerdings schwer fällt, den (aufgeschobenen) Unterhalt von einer umfassenden Überholung, welche ebenfalls einen Unterhaltsanteil umfasst, auszuscheiden, ist aufgeschobener Unterhalt bei der Festlegung des wertvermehrenden Anteils der umfassenden Überholung insofern zu gewichten, als eher der Minimalansatz (50 Prozent) in Anschlag gebracht wird, wobei dieser allenfalls auch unterschritten werden kann.