

Mietrechtsverordnung (VMWG) per 1. Januar 2008 – Artikel HEV

Was gilt als energetische Mehrleistung?

Der Bundesrat hat per 1. Januar 2008 eine Revision der Mietrechtsverordnung (VMWG) in Kraft gesetzt. Die Verordnungsänderungen beziehen sich ausschliesslich auf den Bereich der Mietzinsgestaltung.

In den kommenden Jahren werden Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Nachhaltigkeit im Gebäudebereich zunehmend an Bedeutung gewinnen. In der mietrechtlichen Praxis ist die Frage der Überwälzung der Kosten von Massnahmen, die dem Energiesparen dienen, mit vielen Unsicherheiten verbunden. Um Anreize für energetisch wirksame Massnahmen im Mietwohnungsbereich zu schaffen, hatte das Parlament – gestützt auf eine parlamentarische Initiative von Rolf Hegetschweiler – den Bundesrat beauftragt, die Überwälzbarkeit der Kosten energetischer Massnahmen im Mietbereich zu vereinfachen.

Diesem Auftrag wird mit der revidierten Verordnung Rechnung getragen. Die Verordnung enthält neu eine Liste von energetisch wirksamen Massnahmen, die ausdrücklich als Mehrleistungen im Sinne des Gesetzes gelten (siehe Kasten rechts). Diese Auslegungshilfe für die Praxis soll zur Klärung der Rechtslage beitragen und Investitionsentscheide begünstigen. Der Investor soll im Zeitpunkt der Planung Gewähr haben, dass die getätigte Massnahme als Mehrleistung gilt und somit zu einer entsprechenden Mietzinserhöhung berechtigt.

Bezug zu Nebenkosten nicht zwingend

Es war ein klares Ziel des Parlaments ausdrücklich festzuhalten, dass Investitionen für energetische Verbesserungen auch dann als Mehrleistungen gelten und durch eine Mietzinserhöhung entsprechend verzinst werden dürfen, wenn die Massnahmen keinen Bezug zu den Nebenkosten haben. So werden etwa Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen als wertvermehrend bezeichnet. Zudem gelten Investitionen zur energetischen Verbesserung als wertvermehrend, auch wenn im betreffenden Mietverhältnis die Heiz- und Warmwasserkosten nicht als Nebenkosten ausgelagert sind.

Indexmiete als Alternative

Nach geltendem Recht müssen sich Mietzinsanpassungen nach den Kostenänderungen, namentlich den Änderungen der Hypothekarzinsen, richten. Der Mietzins darf grundsätzlich nicht vom Hypothekarzins abgekoppelt werden. Die Ausrichtung des Mietzinses nach dem Konsumentenpreisindex (Indexmiete) ist nur zulässig, wenn der Mietvertrag für eine unkündbare Mietdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen wird.

Indexklauseln sind vor allem bei Geschäftsräumlichkeiten und Einfamilienhäusern weit verbreitet. In der Praxis hat sich in den letzten Jahren vermehrt gezeigt, dass es – insbesondere bei Geschäftsräumen – schwieriger wird, Mietinteressenten zu finden, die sich auf fünf oder mehr Jahre binden wollen. Dennoch besteht auch in solchen Fällen oft das Bedürfnis, den Mietzins nicht von der Kostenmiete – namentlich den Hypothekarzinschwankungen – abhängig zu machen, sondern der allgemeinen Teuerung folgen zu lassen. Es wurden daher namentlich in der Westschweiz in den letzten Jahren vermehrt Mietverträge mit indexiertem Mietzins abgeschlossen, in denen sich nur der Vermieter für eine Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren verpflichtet (befristete Vertragsdauer oder Mindstdauer). Der Mietpartei werden dagegen weitergehende Kündigungsmöglichkeiten eingeräumt. Um Rechtssicherheit zu schaffen, hat der Bundesrat diese Praxis in der revidierten Verordnung ausdrücklich als zulässig verankert.

Anpassungsfristen bei Indexverträgen

Der Gesetzgeber hatte es unterlassen festzulegen, auf welchen Zeitpunkt hin in Indexverträgen, welche während Jahren unkündbar sind, die Mietzinsanpassungen erfolgen sollen. Um für Fälle, in denen eine vertragliche Vereinbarung bezüglich der Indexanpassungen des Mietzinses fehlt, Rechtssicherheit zu schaffen, legt die revidierte Verordnung nun ausdrücklich fest, dass die Mietzinserhöhungen in Indexverträgen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 Tagen auf ein Monatsende angekündigt werden können.

Neuer Hypothekarzinsatz für Mietzinsanpassungen

Heute gelangt bei der Mietzinsgestaltung der Satz der einzelnen Kantonalbanken für variable Hypotheken im 1. Rang zur Anwendung. Um die Kantonalbanken von ihrer Verantwortung für die Mietzinsanpassungen zu befreien, sollen für Mietzinsanpassungen künftig nicht mehr die «Leitzinssätze» der einzelnen Kantonalbanken, sondern ein für die ganze Schweiz geltender neuer Referenzzinssatz massgebend werden. Dieser wird von der Schweizerischen Nationalbank erhoben.

Die Datenerhebung für den neuen Referenzzinssatz beansprucht eine gewisse Vorbereitungszeit. Die erstmalige Veröffentlichung des Referenzzinssatzes wird daher nicht vor September 2008 erfolgen. Bis dahin können Mietzinsanpassungen weiterhin nach der geltenden Regelung (variable Hypothekarzinsen der Kantonalbanken) vorgenommen werden.

Auszug aus der geänderten Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Art. 14 Mehrleistungen des Vermieters

1 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 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.

2 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.

3 Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

4 Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

5 Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig.

Monika Sommer, lic. iur., eidg. dipl. Immobilienreuhänderin, Vizedirektorin HEV Schweiz