

Mietrecht und Kostenüberwälzung

Referat von lic.iur. Thomas Oberle

Jurist beim Hauseigentümergeverband Schweiz

Mietschlichter am Bezirksgericht Winterthur

Mehrleistungen des Vermieters

- Wertvermehrende / qualitätsverbessernde Investitionen
- Die Vergrößerung der Mietsache
- Zusätzliche Nebenleistungen des Vermieters

Wertvermehrende Investitionen

- Wertvermehrende Investitionen
- Werterhaltende Massnahmen
- Objektive Gesichtspunkte
- „gemischte Einrichtungen“ (z.Bsp. Fenster)

Energetische Massnahmen im Gebäudebereich

- **Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;**
- **Rationellere Energienutzung;**
- **Verminderung von Emissionen bei haustechnischen Anlagen;**
- **Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlage);**
- **Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch**

- **Ersatz konventioneller Heizungsanlage**

- **Solaranlage**

Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge von Mehrleistungen

- Keine Überbeschreitung des angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt
- Gerätekosten, Lieferung, Arbeitsaufwand, allfällige Beratungskosten und Honorare

Tabellarische Bestimmung (HEV-Tabelle)

- Mehrwert bestimmen
- Allfällige Subventionen von der Investition in Abzug bringen
- Neuinvestitionen = 100% / Ersatzinvestitionen 20-80%

Kapitalisierungsformel

$$\frac{\text{Leitzinssatz} + 0,5\%}{2} + \text{Amortisation} + 1,0\% \text{ Unterhaltsanteil}$$

Notwendige Angaben:

Lebensdauer Solaranlage 25 Jahre; Hypothekarzinsatz 2,75%

Berechnung:

2,75% + 0,5% = 3,25% : 2 (Verzinsung) 1,63%

100 : 25 (Lebensdauer) 4,00%

Unterhaltsanteil 1,00%

Kapitalisierungssatz **6,63%**

Umfassende Überholungen

- **pauschale Regelung (Mehrwert 50%-70%) / wertvermehrende und werterhaltende Komponenten**
- **keine Addierung von rein werterhaltenden Massnahmen**
- **Abwälzung nach HEV-Tabelle oder nach Kapitalisierungsformel**
- **Subventionen von den Investitionen in Abzug bringen**

Anmerkungen

- **Formularpflicht; Fristen und Termine**
- **Information der Mieter**
- **Andere Kostenfaktoren**
- **Marktsituation**
- **Schlichtungsverfahren**