

Mietrecht und Kostenüberwälzung

Referat von Notar Lukas Manuel Herren
Sekretär und Rechtsberater beim
Hauseigentümerverband Bern und Umgebung

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 Überschreitung 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 % bis 80 %

Kapitalisierungsformel

$$\frac{\text{Leitzinssatz} + 0,5 \%}{2} + \text{Amortisation} + 10 \% \text{ Unterhaltsanteil}$$

Notwendige Angaben:

Lebensdauer Solaranlage 25 Jahre; Hypothekarzinzsatz (bspw.) 3,5 %

Berechnung:

- | | |
|--|--------------|
| a) $3,5 \% + 0,5 \% = 4 \% : 2$ (Verzinsung) | 2,0 % |
| b) $100 : 25$ (Lebensdauer) | 4,0 % |
| c) Unterhaltsanteil (10 % von a + b) | <u>0,6 %</u> |

Kapitalisierungssatz **6,6 %**

Beispiel

- Preis Solaranlage CHF 20'000.- (Mehrwert = 100 %)
- Mietzinserhöhung in Prozenten gemäss Kapitalisierungsformel: 6,6 %
- Jährliche Mietzinserhöhung: 6,6 % des Mehrwertes = CHF 1'320.-
- Mietzinserhöhung pro Monat: $1'320 : 12 =$ CHF 110.-
- Achtung: Verteilung auf die einzelnen Wohnungen gemäss Wohnfläche

Umfassende Überholungen

- Pauschale Regelung / wertvermehrende und werterhaltende Komponenten
- Keine Addierung von rein werterhaltenden Massnahmen

Anmerkungen

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