

Mietrecht und Kostenüberwälzung

Referat von Lucas Halter

Immobilienberater beim Hauseigentümerverband Luzern

Geschäftsleiter HEV Kanton Luzern

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%

Lebensdauertabelle des HEV Schweiz



Zahlen & Fakten

für die Mietrechtspraxis

Kapitalisierungsformel

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

Notwendige Angaben:

Lebensdauer Solaranlage 25 Jahre; Hypothekarzinsatz 3,0%

Berechnung:

3,0% + 0,5% = 3,5% : 2 (Verzinsung)	1,75%
100 : 25 (Lebensdauer)	4,00%
Unterhaltsanteil	<u>1,00%</u>
Kapitalisierungssatz	6,75%

Beispiel

- Preis Solaranlage CHF 20'000.- (Anteil Mehrwert = 100%)
- Mietzinserhöhung in Prozenten gemäss Kapitalisierungsformel: 6,75%
- jährliche Mietzinserhöhung: 6,75% des Mehrwertes = CHF 1'350.--
- Mietzinserhöhung pro Monat: 1'350.-- : 12 Mt. = CHF 112.50
- Achtung: Verteilung auf die einzelnen Wohnungen gemäss m² 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



HEV Luzern / Home / Aktuell

News

[Aktuell](#)
[Aktuell Schweiz](#)
[Kurse / Seminare](#)
[Archiv](#)
[Wichtige Termine 2010](#)

Über uns

[Geschäftsstelle](#)
[Vorstand](#)
[Statuten](#)
[Kontakt](#)
[HEV Schweiz](#)
[HEV Sektion Kriens](#)
[Sektionen](#)

Exklusiv für Mitglieder

[Bauberatung](#)
[Rechtsberatung](#)

Firmenverzeichnis

[Firmen Suchen](#)
[Firmen Eintragen](#)

Dienstleistungen

[Wohnungsabnahmen](#)
[Immobilienbewertung](#)
[HEV-Mieterkaution](#)
[HEV-Rechtsschutz](#)
[Mietzinsrechner](#)
[Ölpooling](#)
[Links](#)
[Immolexikon](#)

Mitglieder

[Adressänderung](#)
[Mitglied werden](#)
[Jahresbeitrag](#)
[Vergünstigungen](#)

Shop

[Mietverträge LU - Formulare](#)
[Mietverträge LU - elektron.](#)
[HEV Bücher E-Shop](#)
[Software](#)

Ratgeber

[Bauen & Renovieren](#)
[Garten](#)
[Heizen](#)
[Hypotheken](#)
[Kurse](#)
[Mietrecht](#)
[Schiedsgericht](#)
[Statistik](#)
[Steuern & Eigenmietwert](#)
[Stockwerkeigentum](#)
[Versicherungen](#)

News HEV Luzern

Good News für Luzerner Hauseigentümer



Aus erster Hand erfuhren die Mitglieder des Hauseigentümer-Verbandes Luzern good news: An der Herbstveranstaltung des HEV Luzern orientierte Gebäudeversicherungs-Direktor Dölf Kappeli persönlich über... [... »](#)

Neu, Software zum Ausfüllen der Mietverträge



Die Ausfüllhilfe für Mietverträge Luzern, OW, NW sowie Garage / Einstellplatz / Abstellplatz / Nebenräume ist ab sofort erhältlich. [... »](#)

Volksinitiative des HEV Kanton Luzern: Liegenschaftssteuer ade!



Aktuelle Unterschriftenzahl: 5'900. Unterstützen Sie uns weiter beim Sammeln von Unterschriften! Unser Ziel: 10'000 Unterschriften bis Ende Jahr! [... »](#)

Liegenschaftssteuer ade: Volksinitiative und Initiativbogen



Freitag, 24. September 2010: schon 5'900 Unterschriften gesammelt, danke. Wir sammeln weiter! Die Liegenschaftssteuer ist ein alter Zopf und muss abgeschafft werden. Deshalb lanciert der... [... »](#)

Bauen+Wohnen Luzern 2010 - Freude am Bauen



Die Messe Bauen+Wohnen vom 30.09 bis 3.10.2010 in Luzern steht für Fachwissen und die Freude am Bauen. 300 führende Unternehmer bieten keine trockene Theorie sondern praktische Erfahrung. Erstmals an... [... »](#)

Infoveranstaltung des HEV Kriens, Thema Hauserneuerung



Am 22. September 2010, von 18.00 - 19.30 Uhr, informiert Minergie im Pilatussaal Kriens in einer Veranstaltung für Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen, was Sie unbedingt über eine... [... »](#)

GV 2010: Luzerner Hauseigentümer stark belastet



HEV-Generalversammlung -

Mitgliederbestand

Anzahl Mitglieder: 15850
(Stand 26.09.2010)

» Jetzt Mitglied werden

Glasfaser



Förderprogramm Kanton Luzern

Über diesen Link gelangen Sie zum detaillierten Förderprogramm und zu den Antragsformularen.

www.energie-zentralschweiz.ch

Registerharmonisierung

Über diesem Link gelangen Sie zu diversen Formularen zum online ausfüllen oder downloaden.

Online Toolbox



[Mietzinsrechner](#)
[Steuerrechner](#)
[Wohnbudget](#)
[Miete oder Kauf](#)
[LIK](#)
[Referenzzinssatz](#)
[Kündigungsandrohung](#)

Werkzeugkoffer 125 + Akkuschauber 3,6V



Exklusives Leserangebot: 45% Leser-Rabatt

Für jeden Fall bestens gerüstet!

Mitglieder 179.85 CHF
 Nichtmitglieder 179.85 CHF

» Im Webshop bestellen

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit