

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Foto: Ferenc Hamza

Diese Seite wird betreut von
Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte:
01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr
oder per E-Mail:
salome.zimmermann@svw.ch

Mietzinserhöhungen bei Renovationen

Werden bei Renovationen wertvermehrende Verbesserungen vorgenommen, ist die Genossenschaft berechtigt, für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt dieser Investitionen den Mietzins entsprechend zu erhöhen.

VON SALOME ZIMMERMANN ■
Die Verwaltung teilt mit, dass die Haustüre ersetzt wird und gleichzeitig eine automatische Schliessungsanlage eingebaut wird. Oder dass in der Waschküche ein Tumbler installiert wird. Oder sogar, dass Dach und Fassaden umfassend saniert und isoliert, Balkone angebaut, ein Lift installiert und Küchen und Bäder saniert werden. Der Freude auf mehr Komfort steht bei der Mieterschaft die bange Frage nach der Höhe der damit verbundenen Mietzinserhöhung gegenüber. Die Kriterien für eine solche Erhöhung sind im Gesetz I und in der Verordnung II festgehalten, und Praxis und Literatur III haben sich mit konkreten Einzelfragen befasst. IV

WERTVERMEHRENDE VERBESSERUNGEN Nicht alle Renovationsarbeiten können Mietzins-erhöhungen bewirken, sondern nur die sogenannt wertvermehrenden Verbesserungen. Dienen die Arbeiten bloss

dem Unterhalt, der Werterhaltung, muss ihre Finanzierung im bisherigen Mietzins einkalkuliert sein. Wird beispielsweise im Rahmen einer Renovation die Fassade lediglich neu gestrichen, liegt blosser Unterhalt vor. Wird hingegen eine Wärmeisolation angebracht, nimmt die Genossenschaft wertvermehrende Verbesserungen vor. In der Literatur wird denn auch von Investitionsvermehrungen gesprochen, weil dadurch der Anlagewert der Liegenschaft erhöht wird. VI
Das Beispiel zeigt, dass Renovationen auch nur zu einem Teil wertvermehrend sein können. Eine solche teilweise Wertvermehrung ist häufig beim Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen durch neue. Werden Fenster mit einfacher Verglasung durch solche mit Doppelverglasung oder sogar durch Schallschutzfenster ersetzt, ist nur derjenige Teil der Kosten wertvermehrend, der den Preis neuer einfach verglaster Fenster überschreitet. Abgestellt

wird auf einen objektiven Massstab, d. h., es kommt nicht darauf an, ob der/die MieterIn die Erneuerung subjektiv als Qualitätsverbesserung empfindet.

BERECHNUNG DES MIETZINSAUFSCHLAGS Mietzins-erhöhungen für wertvermehrende Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten (Art. 14 VMWG). Dieser Satz der Verordnung bedarf der Erläuterung. VII
Unter Investition sind die gesamten Investitionskosten zu verstehen, d. h. die Anschaffungs- und Installationskosten, inkl. allfälliger Beraterhonorare, Kosten für Bauplatz-installation, Baubewilligung etc. Umstritten ist, ob auch die Mietzinsverluste einzubeziehen sind, die der Genossenschaft entstehen, weil sie den vom Umbau betroffenen Mieterinnen und Mietern eine Mietzins-senkung gewähren muss. VIII



Amortisationsdauer ist die Lebensdauer der Einrichtung bzw. des Gebäudeteils. Sie ergibt sich aus anerkannten Lebensdauertabellen IX oder aus den Angaben der Hersteller- oder Installationsfirma. Weil wegen der Amortisation das zu verzinsende Kapital abnimmt, gilt die Regel, dass das halbe investierte Kapital über die ganze Amortisationsdauer zu verzinsen ist. Der Zinssatz liegt ein halbes Prozent über dem variablen Satz der jeweiligen Kantonalbank für 1. Hypotheken, heute also im Kanton Zürich beispielsweise bei 4,5%. Für den Unterhalt können entweder 1% des investierten Kapitals oder 10% der Summe für Verzinsung und Amortisation eingesetzt werden. Die jährliche Mietzinserhöhung berechnet sich somit nach der nachfolgenden Formel:

*Halbe Investitionsvermehrung (HypoZinssatz + $\frac{1}{2}\%$) X zuzüglich

*Investitionsvermehrung: Lebensdauer zuzüglich

*1% der Investitionsvermehrung

Soweit die wertvermehrenden Verbesserungen allen Wohnungen zugute kommen, kann der Mietzins aller Wohnungen prozentual angehoben werden. Dabei kann der bisherige Mietzins als Verteilschlüssel auf die

einzelnen Wohnungen dienen. Profitiert hingegen nur eine Wohnung von der Erneuerung (beispielsweise werden nicht alle Bäder renoviert), dürfen die entsprechenden Kosten nur bei dieser Wohnung berücksichtigt werden.

Mitgeteilt werden darf die Mietzinserhöhung erst, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. X Für die mieterfreundlichen Autoren müssen alle Rechnungen vorliegen XI, während es für die dem Vermieter zugeneigten Autoren genügt, dass das Ausmass der zu erwartenden Kosten aufgrund abgeschlossener Verträge oder der bereits gestellten Unternehmerrechnungen feststeht. XII Diese Regelung führt insbesondere dadurch zur Verzögerung der Mietzinserhöhung, dass diese nur auf einen Kündigungstermin hin durchgeführt werden kann. Die Kapitalmehrkosten, die daraus resultieren, können in der Bauabrechnung berücksichtigt werden.

UMFASSENDE ÜBERHOLUNGEN Eine Sonderbestimmung besteht für sog. umfassende Überholungen; bei diesen gelten die Kosten in der Regel zu 50–70 Prozent als wertvermehrende Investitionen. XIII Umfassende Überholungen sind Renovationen, bei denen

umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, die offensichtlich über den normalen, periodisch zu erbringenden Unterhalt hinausgehen, mehrere Teile der Liegenschaft betreffen und im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen sehr hohe Kosten verursachen. XIV Solchen Renovationen ist eigen, dass die Ausscheidung zwischen Unterhalt und Investitionsvermehrung nur schwer möglich ist. XV Die Verordnung enthält deshalb einen Pauschalsatz; der Nachweis, welche Arbeiten wertvermehrend und welche bloss werterhaltend sind, muss nicht erbracht werden. Innerhalb der Bandbreite von 50–70% lässt vernachlässigter Unterhalt den Prozentsatz sinken, während ein grosser Anteil an qualitätsverbessernden Arbeiten ihn steigen lässt. XVI Umfassenden Renovationen ist weiter eigen, dass die Mietzinserhöhung nicht erst nach Abschluss der Arbeiten erfolgen darf, sondern gestaffelt, nach Massgabe bereits geleisteter Zahlungen. XVII Diese Regel gilt aber nur, wenn sich die Renovationen über längere Zeit dahinziehen und sich die Kosten auf ein Mehrfaches der jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen. XVIII

I Art. 269a Buchst. b OR

II Art. 14 VMWG

III SVIT-Kommentar zum Mietrecht, 2. A., Zürich 1999, N 60 ff. zu Art. 269a OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, Zürich 1999, 19.5. ff; Higi, Zürcher Kommentar zu Art. 269a OR, N 317 ff.

IV Für von der öffentlichen Hand geförderte und von einer Behörde kontrollierte Wohnungen gelten die Bestimmungen der Wohnbauförderung. V als Rückstellung.

VI Higi, Zürcher Kommentar, N 331 zu Art. 269a OR

VII Dazu im Einzelnen: Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 19.5.2.1; SVIT-Kommentar, N 66 ff zu Art. 269a OR; Higi, Zürcher Kommentar, N 374 ff. zu Art. 269a OR.

VIII Art. 260 Abs. 2 i.V. M. 259d OR; SVIT-Kommentar, N 66 zu Art. 269a OR; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht,

19.5.1.2

IX vgl. Merkblatt Nr. 12 des SVW sowie die Publikation des Mieterinnen- und Mieterverbandes «Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftshäusern», Zürich 1999, wobei die in dieser Schrift genannten Fristen eher auf der kürzeren Seite liegen.

X Art. 14 Abs. 3 VMWG.

XI Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 19.5.2.5

XII SVIT-Kommentar, N 74 zu Art. 269a OR

XIII Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG

XIV Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 19.5.1.5; SVIT-Kommentar, N 65 zu Art. 269a OR; Higi, Zürcher Kommentar, N 350 zu Art. 269a OR.

XV Higi, Zürcher Kommentar, N 370 zu Art. 269a OR.

XVI Weitere Kriterien bei Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 19.5.1.5; SVIT-Kommentar, N 67 zu Art. 269a OR; Higi, Zürcher Kommentar, N 386 zu Art. 269a OR.

XVII Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG

XVIII Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht, 19.5.2.5; Higi, Zürcher Kommentar, N 396 zu Art. 269a OR

In Kürze

STEUERBEFREIUNG VON ALTERS- WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN Wohnbaugenossenschaften, die auf gemeinnütziger, nicht kommerzieller Basis Wohnungen für Betagte erstellen und vermieten, sind nach der Steuergesetzgebung vieler Kantone und des Bundes steuerbefreit. Auskunft erteilt der Rechtsdienst des SVW, der auch gerne bei der Einreichung eines entsprechenden Steuerbefreiungsgesuches behilflich ist.

AUFBEWAHRUNG VON BAUABRECHNUNGEN Wohnbaugenossenschaften, die ihre Mietzinse nach der so genannten Nettorenditenberechnung kalkulieren – also nicht der Kontrolle durch eine Subventionsbehörde unterstehen – können in die Lage kommen, dass sie in einem Prozess über die Anfechtung einer Mietzinserhöhung die Erstellungskosten ihrer Häuser nachweisen müssen. Es ist deshalb

den Genossenschaften zu empfehlen, Bauabrechnungen über die 10 Jahre hinaus aufzubewahren, zu denen sie nach den Regeln über die Aufbewahrung der Geschäftsbücher verpflichtet ist. Es gibt Stimmen, die sogar eine Aufbewahrungspflicht von 20 Jahren statuieren; die bisherige Rechtsprechung hat aber der Pflicht zum Nachweis der Erstellungskosten noch keine zeitliche Limite gesetzt.

OBLIGATORISCHE NICHT-BETRIEBSUNFALLVERSICHERUNG Seit dem 1. Januar 2000 sind Arbeitgeber verpflichtet, für alle Arbeitnehmer, die mehr als acht Wochenstunden arbeiten, auch eine Nichtbetriebsunfallversicherung abzuschliessen (bisher ab zwölf Wochenstunden).