



Keine wertvermehrenden Investitionen sind gewöhnliche Unterhaltsarbeiten, welche dazu dienen, die Mietsache in ihrem bisherigen Zustand zu erhalten – wie zum Beispiel Malerarbeiten.

gestellt werden kann, darf die Mietzinserhöhung nur für diesen Anteil erfolgen.

### Wertvermehrender Anteil bei umfassenden Überholungen

Innerhalb der Bandbreite des wertvermehrenden Anteils von 50 bis 70 Prozent hängt der Prozentsatz von folgenden Faktoren ab:

- Den Umständen des konkreten Falles, insbesondere dem ungefähren wertvermehrenden Anteil der ausgeführten Arbeiten;
- vom Alter der Liegenschaft und dem Zeitpunkt der letzten umfassenden Sanierung; der Vermieter, welcher den Unterhalt während längerer Zeit vernachlässigt hat, darf nicht begünstigt werden.

Art. 14 Abs. 1 VMWG schliesst aber nicht aus, dass von den als Regel geltenden Prozentsätzen im Einzelfall abgewichen werden kann. Weist der Vermieter nach, dass der wertvermehrende Anteil mehr als 70 Prozent beträgt, so kommt ein höherer Prozentsatz zur Anwendung. Umgekehrt kann auch der Mieter die Vermutung von Art. 14 Abs. 1 VMWG umstossen und nachweisen, dass der wertvermehrende Anteil weniger als 50 Prozent der Investitionskosten ausmacht.

### Aufgeschobener Unterhalt

Aufgeschobener Unterhalt rechtfertigt eine Mietzinserhöhung nur im Umfang gestiegener Unterhaltskosten, wobei die Regelung gemäss Art. 14. Abs. 1 VMWG grundsätzlich nicht zur Anwendung kommt. Weil es in der Praxis allerdings schwer fällt, den (aufgeschobenen) Unterhalt von einer umfassenden Überholung, welche eben-

falls einen Unterhaltsanteil umfasst, auszuscheiden, ist aufgeschobener Unterhalt bei der Festlegung des wertvermehrenden Anteils der umfassenden Überholung insofern zu gewichten, als eher der Minimalansatz (50 Prozent) in Anschlag gebracht wird, wobei dieser allenfalls auch unterschritten werden kann.

### Energetische Verbesserungen

Mit dem Ziel, energetische Sanierungen von Liegenschaften zu fördern, wurde Art. 14 VMWG revidiert und in Abs. 2 ab 1. Januar 2008 eine Bestimmung in Kraft gesetzt, welche bestimmte energetische Verbesserungen als Mehrleistungen qualifiziert. Unter den Begriff von energetischen Verbesserungen fallen:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle (Isolationsmassnahmen)
- Massnahmen zur rationelleren Energienutzung (Beispiel: Zähler zur Erfassung des individuellen Energieverbrauchs)
- Massnahmen zur Verminderung von Emissionen bei haustechnischen Anlagen;
- Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.)
- der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringem Verbrauch.

Als Mehrleistung ist jedoch nur jener Teil der Kosten, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt, demnach jene Kosten, welche im bisherigen Anlagewert der Liegenschaft und damit im Mietzins nicht bereits enthalten sind. Es ist somit zu bestimmen, was die Sanie-

rung mit und ohne energetische Verbesserungen gekostet hätte. Die Differenz kann als Mehrleistung auf den Mietzins überwälzt werden.

### Relativer Mietzinsanpassungsgrund

Die wertvermehrenden Investitionen und die dadurch erbrachten Mehrleistungen des Vermieters sind sogenannte relative Mietzinsanpassungsgründe. Diese können mit anderen relativen Anpassungsgründen, insbesondere verändertem Referenzzinssatz und Teuerungsausgleich, kumuliert oder kompensiert werden und dienen üblicherweise dazu, den Mietzins zu erhöhen.

### Fazit

*Wie Sie meinen Ausführungen entnehmen konnten, ist die Unterscheidung von wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen nicht immer einfach. Die Unterscheidung ist jedoch ausschlaggebend, ob gestützt auf die getätigten Investitionen der Mietzins erhöht werden darf oder nicht. Abschliessend hoffe ich, aufgezeigt zu haben, bei welchen Investitionen es sich um wertvermehrende handelt und bei welchen dies nicht der Fall ist.*

Reto Bähler

Reto Bähler ist Rechtsanwalt bei Chirico & Partner, Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen. 032 652 10 42. [www.chirico.ch](http://www.chirico.ch)

Quellenangabe: Lachat/Brutschin, *Mietrecht für die Praxis*, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 378 – 386 sowie HEV Schweiz, *Zahlen & Fakten*, 5. überarbeitete Auflage, 2009, S. 2 – 29