

# 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%



## Beispiel

- **Preis Solaranlage CHF 20'000.- (Mehrwert = 100%)**
- **Mietzinserhöhung in Prozenten gemäss Kapitalisierungsformel:  
7%**
- **jährliche Mietzinserhöhung: 7% des Mehrwertes = CHF 1'400.-**
- **Mietzinserhöhung pro Monat:  $1400 : 12 = \text{CHF } 116.60$**
- **Achtung: Verteilung auf die einzelnen Wohnungen gemäss Wohnfläche.**

## Umfassende Überholungen

- **pauschale Regelung / wertvermehrnde und werterhaltende Komponenten**
- **keine Addierung von rein werterhaltenden Massnahmen**

## Anmerkungen

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