



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft,
Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Fachtagung SES SMV

«Energiewende aus Mietersicht – Eine Auslegeordnung»

Bern, 3. Juli 2015

Energetische Sanierungen – Mietrechtliche Vorgaben

Cipriano Alvarez, Rechtsanwalt,

Leiter Bereich Recht, Bundesamt für Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen des Mietrechts mit Relevanz für Energieeffizienz und energetische Sanierungen

1. Geltendes Mietrecht
 - a) Erneuerung und Änderung des Mietobjektes
 - b) Kündigung des Mietverhältnisses
 - c) Mietzinsgestaltung
2. Würdigung
3. Fragen



1a) Mietrecht: Erneuerung und Änderung

Artikel 260 Absatz 1 Obligationenrecht (OR)
(Erneuerungen und Änderungen)

«Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist».



1a) Mietrecht: Erneuerung und Änderung

Abgrenzung zum Unterhalt:

- Der Unterhalt dient der Mängelbeseitigung und der Mängelverhinderung. Erneuerung und Änderung zielen dagegen auf eine Verbesserung des Zustandes.
- Der Mieter muss Unterhaltsarbeiten immer dulden (Artikel 257h OR), Erneuerungen und Änderungen dagegen nur unter bestimmten Voraussetzungen.
- Der Vermieter ist zum Unterhalt verpflichtet, nicht jedoch zu Erneuerungen und Änderungen.

Energetische Sanierung = Erneuerung/Änderung



1a) Mietrecht: Erneuerung und Änderung

2. Voraussetzung: Das Mietverhältnis ist nicht gekündigt.

- Sinn und Zweck: Der Mieter soll nicht die Unannehmlichkeiten tragen, ohne einen praktischen Nutzen zu haben.
- Dies gilt auch dann, wenn der Mieter das Mietverhältnis gekündigt hat.

Sofern das Mietverhältnis bereits gekündigt ist, darf also (gegen den Willen des Mieters) kein Umbau erfolgen.



1a) Mietrecht: Erneuerung und Änderung

1. Voraussetzung: Die Erneuerungen und Änderungen müssen für den Mieter **zumutbar** sein:

- Einzelfallbeurteilung (richterliches Ermessen).
- Objektiver Massstab.
- Gleichgewicht im Austauschverhältnis.



1a) Mietrecht: Erneuerung und Änderung

Zumutbarkeit

- Der Nachweis obliegt dem Vermieter.
- Die Zumutbarkeit begründet das Recht des Vermieters auf Vornahme und Pflicht des Mieters zur Duldung der Sanierungsarbeiten.
- Fehlende Zumutbarkeit: Mängelrechte des Mieters (u.a. Anspruch auf Beseitigung der Störung)



1b) Mietrecht: **Kündigung** des Mietverhältnisses

Das Recht des Vermieters auf Umbau des Mietobjekts gemäss Artikel 260 Absatz 1 OR bedeutet umgekehrt, dass er auf eine Kündigung des Mietverhältnisses verzichten muss, wenn es technisch möglich ist, dass der Mieter während des Umbaus in der Wohnung bleibt.

Eine Kündigung verstösst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn sie zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führt.



1b) Mietrecht: **Kündigung** des Mietverhältnisses

Praxis des Bundesgerichts
(Urteil 4A_503/2013 vom 5. März 2014):

- Es besteht ein legitimes Interesse, Mietverhältnisse aufzulösen, um die Arbeiten (z.B. energetische Sanierung) rasch und günstig zu erledigen.

- Nicht schützenswert ist eine Kündigung dagegen, wenn das Verbleiben des Mieters in der Wohnung die Arbeiten nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert.



1b) Mietrecht: **Kündigung** des Mietverhältnisses

Wenn das Mietverhältnis gekündigt werden darf, so hat der Mieter gestützt auf Artikel 272 OR die Möglichkeit, eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

(Höchstdauer der Erstreckung bei Wohnräumen = 4 Jahre)



1c) Mietrecht: Mietzinsgestaltung

*Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters
(Art. 269a Bst. b OR)*

*Absatz 1: Als Mehrleistungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. **Die Kosten umfassender Überholungen** gelten in der Regel zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen.*



1c) Mietrecht: Mietzinsgestaltung

*Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters
(Art. 269a Bst. b OR)*

Umfassende Überholung = häufigster Fall bei energetischen Sanierungen.

«Die in Art. 14 VMWG enthaltene Sonderregelung für umfassende Überholungen bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten.» (BGerUrteil vom 18.2.2010; 4A_470/2009)



1c) Mietrecht: Mietzinsgestaltung

Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a Bst. b OR)

Absatz 2: Als Mehrleistungen gelten auch die folgenden energetischen Verbesserungen:

- a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;*
- b. Massnahmen zur rationelleren Energienutzung;*
- c. Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen;*
- d. Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien;*
- e. der Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch durch Geräte mit geringerem Verbrauch.*



1c) Mietrecht: Mietzinsgestaltung

Energetische Verbesserungen gelten immer als Mehrleistungen, auch dann, wenn für den Mieter kein wirtschaftlicher Mehrwert oder erhöhter Gebrauchswert resultiert, so beispielsweise bei der Verminderung von Emissionen.

(Umstritten, anders lautende Rechtsprechung des Bundesgerichts; Urteil 4A_484/2011 vom 2. November 2011).



1c) Mietrecht: Mietzinsgestaltung

Art. 14 VMWG Mehrleistungen des Vermieters (Art. 269a Bst. b OR)

Absatz 3:

Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt.

Der andere Teil gilt als Unterhalt und ist damit durch den bisherigen Mietzins abgegolten. Jedoch kann dieser Teil der Investition zu einer Erhöhung der Unterhaltskosten im Sinne von Art. 12 VMWG führen und damit ebenfalls Grund für eine Mietzinsanpassung sein.



2) Würdigung

Finanzierung von energetischen Sanierungen:

- **Mietzinsgestaltung**
- **Förderung** (Gebäudeprogramm des Bundes und kantonale Fördermassnahmen)
- **Steuervorteile**: Wertvermehrnde Investitionen können vom Einkommen abgezogen werden, wenn sie dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen (beim Bund und in den meisten Kantonen).



2) Würdigung

Vereinfachtes Berechnungsbeispiel für eine umfassende Sanierung (im laufenden Mietverhältnis):

Investition pro Wohnung	CHF 100'000
Unterhaltsanteil = 40 %	CHF 40'000 *
Wertvermehrender Anteil = 60 %	CHF 50'000 **
Förderprogramm	CHF 10'000
Steuerersparnis (z.B. 15% von CHF 90'000)	CHF 13'500
Total	CHF 113'500

* Erneuerungsfonds und/oder Mietzinsanpassung infolge Kostensteigerung

** CHF 60'000 – CHF 10'000 (Förderprogramm) = CHF 50'000



2) Würdigung

Zusammenfassung

- Das geltende Mietrecht erlaubt energetische Sanierungen.
- Energetische Sanierung nach Kündigung: Der Vermieter ist im Rahmen der Missbrauchsbestimmungen frei bei der Mietzinsfestlegung (faktisch Marktmiete, unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses).
- Energetische Sanierung im laufenden Mietverhältnis: Die Kosten sind über den Unterhaltsanteil des bisherigen Mietzinses sowie über Mietzinserhöhungen und Förderleistungen gedeckt. Dank Steuervorteilen resultiert gar ein Saldo zugunsten des Vermieters.



2) Würdigung

Hemmnis?

- Im Wesentlichen Unternehmerrisiken.
- Mietzinsanfechtungen und Erstreckungen können allenfalls ein mietrechtliches Hemmnis darstellen.
- Sie dienen jedoch dem Gleichgewicht im vertraglichen Austauschverhältnis.
- Zudem steigen mit der zunehmenden Dauer ausbleibender Sanierung alle Risiken (Leerstand, Verwaltungsaufwand, mietrechtliche Verfahren).

Fazit: Das Mietrecht ist nicht das grosse Hemmnis, als das es wahrgenommen wird (vgl. auch Studie «Energetische Sanierung - Auswirkungen auf Mietzinsen» vom 15. Januar 2015 [BFE/BWO]).



3. Fragen ?

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!