

19.06.2007 - 17:22 Uhr

HEV Schweiz - Betriebs- und Unterhaltskosten: Pauschale gerechtfertigt Gesetzliche Vorgaben

Zürich (ots) -

Gemäss Mietrecht (Art. 269a lit. b. OR) sind Erhöhungen des Mietzinses zum Ausgleich von Kostensteigerungen zulässig. Zu diesen Kostensteigerungen gehören die Hypothekarzins erhöhungen sowie auch alle Steigerungen der Kosten für den Betrieb- und Unterhalt der Mietliegenschaft. Diese umfassen:

- die Preissteigerungen bei den öffentlichen Abgaben, Hauswarts- und Verwaltungslöhnen, Materialpreisen, Handwerker-/Baulöhnen etc.
- den Anstieg der Kosten für den Betrieb und Unterhalt mit zunehmendem Gebäudealter

Weder Gesetz noch Verordnung sagen, wie die Mieten bei Kostensteigerungen anzupassen sind. In der Mietrechtsverordnung ist lediglich geregelt, wie die Mieten infolge von Hypothekarzins erhöhungen anzupassen sind. Die Anpassung der Hypothekarzinsänderungen muss gemäss Mietrechtsverordnung pauschaliert erfolgen und nicht unter Berücksichtigung der effektiv vom Vermieter bezahlten Hypothekarzinsen. Ebenso erfolgt die Anpassung der Teuerung des risikotragenden Kapitals laut Gesetz pauschaliert zu 40%, ungeachtet des effektiven Eigenkapitalanteils eines Vermieters. Es ist daher folgerichtig, auch die Steigerungen der Betriebs- und Unterhaltskosten pauschaliert vorzunehmen.

Zweck der Pauschalen

Die Pauschalierung der Kostensteigerungen entspricht einem Bedürfnis der Praxis. Pauschalen ermöglichen eine einfachere Handhabung und verhindern daher unnötigen Verwaltungsaufwand für Kostenzusammenstellungen und Berechnungen. Zudem hat die Pauschalierung den Vorteil, dass sich dadurch grosse Mietzinssprünge vermeiden lassen. Vor allem Unterhaltsmassnahmen fallen nicht regelmässig in gleicher Höhe an, sondern werden periodisch vorgenommen. Dies hätte zur Folge, dass in Jahren mit sehr hohen Unterhaltsaufwendungen der Mietzins entsprechend stark ansteigen würde. Die Pauschale bewirkt dagegen eine Glättung der effektiven Kostensteigerungen über einen langen Zeitraum.

Praxis und Rechtsprechung

Bundesgericht will Pauschalen nur zulassen, wenn die Abrechnungen einzelner Jahre ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt. Dies etwas sybillinische Formulierung zeigt, dass das Bundesgericht offensichtlich das Problem der grossen "Kostenschwankungen" beim Unterhalt erkannt hat. Die strickte Auslegung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung würde jedoch bedeuten, dass die Schlichtungsbehörden sämtliche Rechnungsbelege des Vermieters von mindestens 6 Rechnungsjahren kontrollieren und den Mehrjahresdurchschnitt vergleichen müssten, um die vom Vermieter geltendgemachte Kostensteigerung zu überprüfen! Erfahrungs-Pauschalen entsprechen dagegen dem vom Gesetzgeber

vorgeschriebenen einfachen und raschen Verfahren und sind daher vielerorts in deren Praxis verankert.

Höhe der Pauschale

Es liegt in der Natur einer Pauschale, dass sie nicht den Aufwendungen jedes einzelnen Jahres entspricht. Die Unterhaltsmassnahmen werden in periodischen Zyklen vorgenommen, weshalb sind in der kurzfristigen Betrachtung stark variieren können. Sinn der Pauschalierung der Kosten ist es, grosse Mietzinssprünge zu vermeiden, indem die Kostenentwicklung geglättet wird. Eine Pauschale ist daher nur sinnvoll, wenn sie den Kostensteigerungen über einen langen Zeitraum entspricht. Dies ist auch angesichts der durchschnittlichen Lebensdauer von Wohnliegenschaften von ca. 80 - 100 Jahren angemessen.

Wie die Kostenentwicklung über einen langen Zeitraum von 35 Jahren zeigen, sind Pauschalen in der Höhe von rund 1% pro Jahr gerechtfertigt:

- Die für die Betriebs- und Unterhaltskostensteigerungen massgebenden Handwerkerlöhne der Stadt Zürich (Schreiner, Gipser, Baumeister, Maler, Elektroinstallateure) sind im gleichen Zeitraum (von 1970 bis 2005) um rund 450% gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung der unterhaltsrelevanten Handwerkerkosten pro Jahr von rund 4.99%. Gemäss Bundesmodell, auf dem die geltenden Mietzinsbestimmungen basieren entsprechen die Betriebs- und Unterhaltskosten 30% der Gesamtkosten des Vermieters. Bezogen auf die 30% Unterhaltskostenanteile im Mietzins nach Mietrechtsmodell würde die langfristig eine jährliche Kostensteigerungspauschale von 1.66% rechtfertigen!
- Auch der Zürcher Baukostenindex weist einen gewaltigen Anstieg der Baukosten in den letzten 35 Jahren um ca. 148% gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Kostensteigerung von 2.71%. Bezogen auf die 30% Unterhaltskostenanteile im Mietzins würde dies einer jährlichen Kostensteigerungspauschale von 0.9% entsprechen.
- Schliesslich ist auch die allgemeine Teuerung gemäss LIK in den letzten 35 Jahren (von 1970 bis 2005) um rund 189,5% gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Teuerung von 3.08%. Bezogen auf die 30% Unterhaltskostenanteile im Mietzins nach Mietrechtsmodell würde dies langfristig eine jährliche Kostensteigerungspauschale von 1,03% rechtfertigen!

Die Zahlen zeigen deutlich, dass die in der Mietrechtspraxis gebräuchliche Pauschale von 0,5 - 1% langfristig betrachtet keinesfalls übersetzt ist! Dies gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass die gesetzlichen Vorschriften insbesondere im Energie- und Umweltbereich in den letzten Jahr(zehnt)en eine Steigerung der Unterhaltskosten verursachte. Das Nachrüsten zur Anpassung an die neuesten Vorschriften wird vielfach von der Rechtsprechung nicht als Wertvermehrung angesehen, sondern ist vom Vermieter aus den bestehenden Mieten zu finanzieren. Aktuelles Beispiel dafür ist der Entscheid des Mietgerichts Zürich, wonach aufgrund neuer Vorschriften notwendige Brandschutzmassnahmen eine reine Unterhaltsmassnahme darstellen, deren Kosten durch den Mietzins bereits abgegolten sein müssen und damit vom Vermieter zu tragen sind.

Der HEV Schweiz, die Dachorganisation der schweizerischen Hauseigentümer, ist der Zusammenschluss von über 278'000 Mitgliedern. Er setzt sich für eine liberale Eigentumsordnung sowie für die Förderung und Erhaltung des Haus-, Wohn- und Grundeigentums ein.

Kontakt:

HEV Schweiz
Monika Sommer
Vizedirektorin
Tel.: +41/44/254'90'20

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100536615> abgerufen werden.