
11.11.2019 - 09:51 Uhr

HEV Schweiz: Gebäude-Investitionen: Pauschale unter Druck

Zürich (ots) -

Die beiden Bundesämter für Wohnungswesen (BWO) und Energie (BFE) haben zusammen mit der Hochschule Luzern versucht, die geltende Pauschale für Mietzinsanpassungen nach umfassenden Sanierungen zu überprüfen. Der HEV Schweiz lehnt die Folgerungen der Studie grundsätzlich ab. Die geltende Pauschale erfüllt ihren Zweck. Dies zeigt auch die konstante und unumstrittene Anwendung der geltenden Höhe der Pauschale in der Rechtsprechung.

Gemäss heutiger Rechtslage gelten bei umfassenden Überholungen in der Regel 50 bis 70 Prozent der Kosten als wertvermehrnde Investitionen, die zu einer Mietzinserhöhung ermächtigen. Die beiden Bundesämter bezweckten mit der Studie den Versuch, den effektiven wertvermehrenden Anteil der Investitionen bei umfassenden Sanierungen zu klären. Dabei wurden insbesondere auch Investitionen für energetische Verbesserungen berücksichtigt.

Deplatzierter Angriff auf die Pauschale

Der HEV Schweiz sprach sich von Anfang an gegen die Studie aus. In der Konsequenz lehnt er nun auch die daraus formulierten Folgerungen grundsätzlich ab. Denn eigentlicher Zweck der Pauschale bei Gebäude-Investitionen war und ist es, vor allem Vermieter älterer Bauten zu umfassenden Gebäudesanierungen zu animieren. Der gewählte Pauschalsatz soll bewusst einen gezielten und wirksamen Investitionsanreiz für grössere Sanierungen (anstelle von geringfügigen «Pinselsanierungen») schaffen. Dies im Wissen darum, dass solche Projekte stets sowohl wertvermehrnde als auch werterhaltende Bestandteile aufweisen, deren präzisen Anteile sich in der Praxis nicht eruieren lassen. So auch die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichts, die besagt, dass die Höhe der bestehenden Pauschale nicht auf einer mathematischen, wissenschaftlich genauen Berechnung beruhen kann, da bei umfassenden Gebäudesanierungen die Zerlegung aller Arbeiten in werterhaltende und wertvermehrnde Elemente unmöglich ist.

Studie negiert Wertsteigerung durch Fortschritte der Technik Die von der Hochschule Luzern ermittelte Methodik missachtet, dass ein heute neuwertiges Bauteil in aller Regel wesentlich bessere Leistungs-Eigenschaften aufweist als diese zum Erstellungszeitpunkt der Bauteile überhaupt zur Verfügung standen. Diese technischen Verbesserungen werden in den Darstellungen denn auch zu wenig als wertvermehrend angerechnet. Ein heutiger Backofen beispielsweise ist energieeffizienter, verfügt über zusätzliche Funktionen und ist wartungsarmer als das Vorgängermodell.

Die in der Studie vorgestellte «BKP Triage» ist aus Sicht des HEV reine Augenwischerei. Auch mit dieser ist keine - weder rein mathematische noch wissenschaftlich genaue - Zerlegung der Arbeiten in werterhaltende und wertvermehrnde Elemente möglich. Denn auch dieses Modell kommt nicht ohne Schätzungen aus. Die geltende Rechtsprechung bezüglich Anwendbarkeit und Höhe der Pauschale ist klar, etabliert und praxisnah umsetzbar. Das Modell der «BKP Triage» fördert die Rechtsunsicherheit und gefährdet damit wichtige Investitionen in den Schweizer Gebäudepark.

Die geltende Pauschale erfüllt ihren Zweck. Weder an den rechtlichen noch praktischen Grundlagen hat sich seit deren Festlegung etwas geändert. Dies zeigt auch die konstante und unumstrittene Anwendung der geltenden Höhe der Pauschale in der Rechtsprechung. Die Studie ändert daran nichts. Sie ist schlicht überflüssig und konzeptionell fragwürdig.

Kontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100836417> abgerufen werden.