

Änderung der Mietrechtsverordnung per 1. Juli 2014

Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen

Am 1. Juli tritt eine Änderung der Mietrechtsverordnung in Kraft, welche den Formalismus im Mietrecht erneut grösser macht. Grosse finanzielle Auswirkungen hat sie weder für Vermieter noch für Mieter. Aber der Preis, den Vermieter zahlen müssen, wenn sie die neuen Bestimmungen nicht beachten, kann sehr hoch sein.

Die neuen Bestimmungen lauten wie folgt:

Art. 14 Abs. 3^{bis}

3^{bis} Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, sind **vom Betrag der Mehrleistungen** abzuziehen.

Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 5

a.

...

5. bei Mehrleistungen die Angabe, **ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhält.**

//

Diese Verordnung tritt am **1. Juli 2014** in Kraft.

Bekanntlich werden für grössere energetische Sanierungsarbeiten auf Gesuch hin Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm ausgerichtet. Dass bei der entsprechenden Mietzinserhöhung diese Beiträge von den Umbaukosten abgezogen werden müssen, ist klar. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind sie nicht von den Umbaukosten, sondern vom wertvermehrenden Anteil, der zwischen 50 und 70% liegt, abzuziehen. Weil diese Förderbeiträge meist nur wenige Prozent der Umbaukosten ausmachen, wirkt sich das nicht gross aus. Der Berg hat diesbezüglich einmal mehr eine Maus geboren, wie folgendes Beispiel aus einem echten Fall zeigt:

	Falsch: Abzug von BK	Richtig: Abzug von wvl
Baukosten (BK)	4 879 691.75	4 879 691.75
./.. Fördergelder	-96 400.00	
Total Kosten	4 783 291.75	
Wertvermehrender Anteil (wvl) roh 65%		3 171 799.64
		-96 400.00
Wertvermehrend netto	3 109 139.64	3 075 399.64

Die Differenz beträgt gerade einmal 1.1% der anrechenbaren Baukosten und macht bei einer Mietzinserhöhung von Fr. 200.- also Fr. 2.20 aus!

Gravierender ist die zweite Verordnungsänderung. Denn künftig muss der Vermieter auf dem amtlichen Formular angeben, ob er solche Förderbeiträge erhält. Macht er die Angabe nicht, ist die ganze Mietzinserhöhung **nichtig**.

Darum gibt's jetzt ein geändertes amtliches Formular mit einem Feld zum Ankreuzen.

Begründung: Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen; erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, ist im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.

Der Vermieter erhält Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen

Andere Vertragsänderung(en) ab
Umschreibung der Änderung(en):

Wenn also ein Vermieter für die Sanierung Förderbeiträge beantragt hat und sie – meist erst später – auch ausbezahlt werden, muss er das Feld ankreuzen. Das ist alles und eigentlich recht einfach.

Sowohl das kantonale Formular als auch dasjenige des HEV enthalten das neue Kreuz und auf der Rückseite des Formulars den Hinweis auf Art. 14 Abs. 3^{bis}.

Das Formular des HEV ist bereits heute aufgeschaltet. Sie finden es auf der Webseite des HEV Kanton Bern (www.hev-be.ch) unter „News Kanton Bern“ bzw. unter „Formulare zum Gratisdownload“. Das Feld ist – damit es auffällt – auch im HEV-Formular gelb gefärbt. Das Formular ist aber auch gültig, wenn Sie nicht farbig ausdrucken ☺.

Falls ein altes Formular verwendet wird und die Angabe über den Förderbeitrag fehlt, ist die Mietzinserhöhung nichtig – auch dann, wenn der Förderbeitrag bei der Mietzinsberechnung völlig korrekt „verbucht“ wurde. Wenn der Mieter die Erhöhung anfecht, muss sie der Vermieter also nochmals mitteilen. Was passiert, wenn der Mieter die Mietzinserhöhung akzeptiert, ist noch nicht klar. Es ist nicht auszuschliessen, dass ein schlauer Mieter erst nach Jahr und Tag reklamiert und geltend macht, wegen der nichtigen Mietzinserhöhung sei diese zu Unrecht bezahlt worden und er verlange diese Beträge zurück – bei einer Erhöhung von Fr. 200.- wären das im Maximum Fr. 24 000.- (12 x 200 x 10 Jahre)! Ob eine solche Rückforderung vom Bundesgericht dereinst als rechtsmissbräuchlich bezeichnet wird, ist zu hoffen, steht noch nicht fest.

Lassen Sie es aber gar nicht so weit kommen.

- **Löschen Sie alle alten leeren Mietzinserhöhungs-Formulare von Ihrem PC und überschreiben Sie auch keine bereits ausgefüllten!**
- **Machen Sie es sich zur Gewohnheit, das Formular jedes Mal neu herunterzuladen – seit 2011 ist das schon die dritte Änderung und ein Ende ist nicht abzusehen!**
- **Lassen Sie sich bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen immer vorher beraten – es lohnt sich (und zwar nicht wegen der Förderbeiträge)!**