



Erläuterungen zum Entwurf für eine Änderung der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

5. Dezember 2013

Artikel 14 Absatz 3^{bis} VMWG

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

Energetische Verbesserungen und Mehrleistungen werden durch verschiedene Förderprogramme unterstützt. So fördern beispielsweise der Bund und die Kantone gestützt auf das CO₂-Gesetz Gebäudesanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Auf Bundesebene stehen für das Gebäudeprogramm jährlich ein Drittel der Einnahmen aus der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe zur Verfügung, maximal aber 300 Millionen Franken pro Jahr. Je nach Kanton bestehen ergänzende Förderprogramme für erneuerbare Energien, Abwärmenutzung und Haustechnik. Diese Förderbeiträge bewirken eine Senkung der vom Vermietenden für die entsprechenden Mehrleistungen zu tragenden Investitionskosten. Ebenfalls Förderbeiträge im Sinne von Artikel 14 Absatz 3^{bis} sind die von der Stiftung Klimarappen verteilten Mittel.

Der neue Absatz 3^{bis} dient im Zusammenhang mit Förderbeiträgen der Umsetzung des Prinzips der Kostenmiete. Es wird sichergestellt, dass der Vermietende die Investitionskosten nicht doppelt amortisieren kann, indem er die bereits teilweise durch die Förderbeiträge abgedeckte Mehrleistung in vollem Umfang auf den Mietzins überwälzt. Diesem Zweck dient auch die Präzisierung, dass der Abzug nicht bei der Gesamtinvestition, sondern direkt beim Betrag der Mehrleistung erfolgt. Dadurch wird gleichzeitig dem Förderzweck Rechnung getragen, denn die Beiträge werden nicht für den Unterhalt der Liegenschaft, sondern für die Mehrleistung in Form energetischer Verbesserung ausgerichtet. Falls ausnahmsweise Förderbeiträge ihrem Zweck nach nicht für Mehrleistungen, sondern für den Unterhalt ausgerichtet werden, erfolgt der Abzug des entsprechenden Betrages bei den Gesamtinvestitionen. Die neue Verordnungsbestimmung entspricht der geltenden Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Artikel 14 VMWG (BGer 4A_484/2011).

Die Förderbeiträge sind auch bei Ertragsberechnungen gemäss den Artikeln 269 und 269a OR (Netto- und Bruttorenditeberechnungen) zu berücksichtigen. Eine Anpassung der Verordnung ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht nötig, weil die För-

derbeiträge in Form eines Abzuges in die Berechnung der massgebenden Anlagekosten einfliessen.

Da Förderbeiträge nicht nur für energetische Sanierungen möglich sind, sondern auch in anderen Bereichen gewährt werden können, wird die Bestimmung bewusst offen formuliert. Denkbar wären beispielsweise Beiträge im Rahmen der Denkmalpflege oder im landwirtschaftlichen Bereich an die Sanierung von Bauten, die vermietet werden.

Nicht betroffen von dieser Regelung sind hingegen die allgemeinen Hilfen der Wohnraumförderung, für die die jeweiligen spezialgesetzlichen Bestimmungen gelten.

Eine analoge Regelung wäre auch für Steuerabzüge zu prüfen, die im Zusammenhang mit energetischen Verbesserungen oder Unterhaltsarbeiten gewährt werden, denn diese stellen grundsätzlich ebenfalls eine Förderleistung dar. Da hierbei die Vorteilsgewährung aber nicht in Form einer Geldzahlung erfolgt und überdies die Investition und die Steuereinsparung zeitlich zum Teil erheblich auseinanderfallen, wird auf eine die Steuervorteile betreffende Ergänzung der Bestimmung verzichtet. Dies dient der Rechtssicherheit und der Praktikabilität, denn in vielen Fällen wäre es sehr aufwändig oder gar unmöglich, den dem Vermietenden zufließenden Vorteil betragsmässig genau zu beziffern.

Artikel 19 Absatz 1 VMWG

¹ *Das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Artikel 269d OR muss enthalten:*

a. Für Mietzinserhöhungen:

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

Die Erweiterung des obligatorischen Inhalts des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Mehrleistungen ergibt sich aus der Ergänzung von Artikel 14 VMWG durch Absatz 3^{bis}. Nur wenn bekannt gegeben wird, ob Förderbeiträge gewährt werden, erhalten die Mietenden die nötigen Informationen zur Beurteilung der Mietzinserhöhung. Gestützt auf Artikel 20 VMWG kann der Mietende vom Vermietenden die zahlenmässige Begründung verlangen. Es steht dem Vermietenden aber frei, den genauen Betrag bereits mit dem Formular mitzuteilen.

Die vorgeschlagene Anpassung ist nötig. Durch die Pflicht zur Angabe im Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, wird eine Rechtsfolge eingeführt. Andernfalls könnte ein Vermietender ohne rechtliche Folgen davon absehen, den Mietenden über die Zusprechung von Förderbeiträgen zu informieren. Dadurch könnte allenfalls der gesetzliche Schutz der Mietenden unterlaufen werden.

Die Ergänzung von Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe a Ziffer 5 VMWG hat nicht zur Folge, dass neue Formulare erarbeitet werden müssen. Auch mit einem bestehenden Formular kann klar darüber informiert werden, ob Förderbeiträge gewährt werden. Beispielsweise indem dieser Hinweis im Feld für die Begründung erwähnt wird. Eine Erwähnung lediglich in einem Begleitschreiben wäre nicht ausreichend. Bei neuen Formularen kann der Hinweis auf die Förderbeiträge als besondere Rubrik integriert werden.

Die erweiterte Formularpflicht gilt für Mietzinserhöhungen, die ab dem Inkrafttreten der Ordnungsänderung mitgeteilt werden. Das Inkrafttreten der Ordnungsänderung ist für den 1. Juli 2014 vorgesehen.