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

30. August 2013

Artikel 14 Absatz 3 VMWG

³ *Als Mehrleistung kann nur der Teil der Kosten geltend gemacht werden, der die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes übersteigt. Öffentliche Förderbeiträge sind vom Betrag der Mehrleistung abzuziehen.*

Energetische Verbesserungen und Mehrleistungen werden durch verschiedene öffentliche 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 zur Verfügung. Je nach Kanton bestehen ergänzende Förderprogramme für erneuerbare Energien, Abwärmenutzung und Haustechnik. Diese öffentlichen Förderbeiträge bewirken eine Senkung der vom Vermieter für die entsprechenden Mehrleistungen zu tragenden Investitionskosten.

Der in Artikel 14 Absatz 3 VMWG neu eingefügte zweite Satz dient im Zusammenhang mit öffentlichen Förderbeiträgen der Umsetzung des Prinzips der Kostenmiete. Es wird sichergestellt, dass der Vermieter die Investitionskosten nicht doppelt refinanzieren 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.

Die neue Verordnungsbestimmung entspricht der geltenden Praxis des Bundesgerichts zu Artikel 14 VMWG. In einer Entscheidung vom 2. November 2011 (BGer 4A_484/2011) hat dieses festgehalten, dass die Förderbeiträge vom wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten abzuziehen sind.

Da Förderungen nicht nur für energetische Sanierungen möglich sind, sondern auch in anderen Bereichen gewährt werden können, wird die Bestimmung bewusst offen formuliert.

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 öffentliche Förderleistung dar. Da hierbei die Vorteilsgewährung aber nicht in Form einer Geldzahlung erfolgt und überdies die Investition und die Steuereinsparung zeitlich zum Teil erheblich auseinander-

derfallen, 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 Vermieter 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 den Betrag der öffentlichen Förderbeiträge.

Die Erweiterung des obligatorischen Inhalts des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen bei Mehrleistungen ergibt sich aus der Ergänzung von Artikel 14 Absatz 3 VMWG: Nur wenn die Höhe der öffentlichen Förderbeiträge bekannt gegeben werden muss, können die Mietenden nachvollziehen, ob diese von der Mehrleistung in Abzug gebracht wurden und überprüfen, ob der neue Mietzins korrekt berechnet worden ist.

Inkrafttreten: Damit die Kantone und die weiteren betroffenen Kreise über einen genügend grossen Zeitraum für die mit der Anpassung im Formularwesen verbundenen Vorbereitungsarbeiten verfügen, ist das Inkrafttreten der Verordnungsänderungen für den 1. Mai 2014 vorgesehen.