



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

## 1.2.38 Mietzinserhöhung

Art. 269a lit.b OR  
BGE 4A\_413/2008

Art. 269a lit.b OR unterscheidet zwischen Kostensteigerung und Mehrleistung.

Die Vermieterin kündigte eine Mietzinserhöhung an, welche sie mit der Investitionsvermehrung durch die Sanierung der Heizung, der Küche und des Badezimmers sowie mit dem Einbau eines Geschirrspülers begründete. Bei der Heizungssanierung führte sie einen wertvermehrenden Anteil von 40 % an, bezüglich der Küchen- und Badezimmersanierung einen solchen von 50 %.

Der Begriff Mehrleistung knüpft an die vertraglichen Verpflichtungen des Vermieters an. Von einer Mehrleistung kann nur gesprochen werden, wenn der Mieter über das bei Abschluss des Mietvertrages Vereinbarte hinaus Leistungen erbringt. Nicht massgeblich ist demgegenüber der tatsächliche Zustand des Mietobjekts vor und nach Vornahme der Investitionen. Keine Mehrleistung bildet der blosser Ersatz bestehender Elemente und Einrichtungen. Solche Aufwendungen können allenfalls, wenn sie zu einer Unterhaltskostensteigerung führen, nach Art. 269a OR als Kostensteigerung berücksichtigt werden. Lassen sich einzelne Arbeiten konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifizieren, gelangt der Pauschalansatz von 50 % – 70 % nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig.

### Fazit

*Nur ein qualitativ höherwertiger Ersatz bildet eine wertvermehrende Investition. Ein qualitativer gleichwertiger Ersatz ist bloss werterhaltend. Die blosser Neuwertigkeit des Ersatzobjektes bedeutet in der Regel keine Mehrleistung.*