

Tragen wir Sorge zu unserem Rechtsstaat!



Kurt Fricker

Liebe Leserin
Lieber Leser

Am 18. April 1999 haben Volk und Stände der Schweizerischen Eidgenossenschaft die neue Bundesverfassung angenommen.

Die Leitplanken

Die Bundesverfassung setzt Leitplanken für das rechtsstaatliche Handeln des Staates. Als Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns bezeichnet Art. 5:

- «Grundlage und Schranke staatlichen Handelns ist das Recht.
- Staatliches Handeln muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein.
- Staatliche Organe und Private handeln nach Treu und Glauben.
- Bund und Kantone beachten das Völkerrecht.»

Diese Bestimmung hat zum Zweck, alle staatliche Tätigkeit an Normen zu binden, die für alle gelten.

Die Grundrechte

Grundrechte sind die von der Verfassung und von internationalen Menschenrechtskonventionen gewährleisteten grundlegenden Rechte des Einzelnen gegenüber dem Staat. In den Art. 7–35 der Bundesverfassung sind die Grundrechte festgeschrieben, so z. B. Menschenwürde, Rechtsgleichheit, Schutz vor Willkür, Recht auf Leben und auf persönliche Freiheit, Recht auf Hilfe in Notlagen, Glaubens- und Gewissensfreiheit. Die Einschränkung der Grundrechte, wie z. B. des Grundrechtes auf persönliche Freiheit, ist nach Art. 36 der Bundesverfassung an strenge Voraussetzungen gebunden: gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit des Eingriffes.

Rechtsstaatliche Sündenfälle

Volk und Stände haben in jüngster Zeit die Verwahrungs-, die Unverjährbarkeits-, die Ausschaffungs- und zuletzt am 18. Mai 2014

die Pädophilen-Initiative angenommen. Diese neuen Verfassungsbestimmungen verletzen die dargelegten Grundwerte unseres Rechtsstaates. Sie sehen automatisierte Strafmassnahmen nach dem Giesskannenprinzip vor. Das konkrete Verschulden der Tat kann nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Gründe

Die rechtsstaatlichen Sündenfälle sind Ausdruck eines offenbar weit verbreiteten Misstrauens gegenüber den Richtern, der dritten Gewalt im Staat. Dass ausgerechnet jene Kreise, die sich gerne als «Musterschweizer» hervortun, die Justiz ohne Kenntnis des Einzelfalls populistisch als «Kuscheljustiz» verunglimpfen, ist bedenklich. Es ist einfach, mit Schlagwörtern Stimmung zu machen und Stimmen zu holen.

Vertrauen wiederherstellen

Die Unabhängigkeit der Gerichte stellt einen weiteren Grundwert unseres Rechtsstaates dar. Die Gerichte entscheiden aufgrund umfassender Kenntnis der Aktenlage unparteiisch, unabhängig und verhältnismässig. Ich bin aber überzeugt, dass die Richter, bis auf wenige Ausnahmen, ihre Aufgabe pflichtbewusst, nach bestem Wissen und Gewissen erfüllen und unser Vertrauen verdienen. Es bedarf grosser Anstrengungen von uns allen, um das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die Gerichte wiederherzustellen. Im Interesse unseres Rechtsstaates sind diese Anstrengungen indessen unverzichtbar.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, einen schönen, sonnenreichen Sommer.

Freundliche Grüsse

Kurt Fricker
Rechtsanwalt

Inhalt

Tragen wir Sorge zu unserem Rechtsstaat!

Mietzinserrhöhung bei wertvermehrenden Investitionen

Unsere neue Rechtsanwältin
lic. iur. Simone Baumgartner-Stämpfli

Mietzinserhöhung bei wertvermehrenden Investitionen

Während in letzter Zeit häufig von Mietzinsreduktionsansprüchen infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes die Rede war, wird in diesem Artikel dargelegt, welche Möglichkeiten zur Erhöhung des Mietzinses dem Vermieter zur Verfügung stehen, wenn er in seine Liegenschaft investiert hat.

Nicht jede Investition in das Mietobjekt berechtigt zur Erhöhung des Mietzinses. Voraussetzung ist, dass der Vermieter eine Mehrleistung erbringt. Dies ergibt sich aus Art. 269a lit. b OR sowie Art. 14 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Ein blosses Ersetzen eines defekten Küchengerätes etwa stellt keine Mehrleistung des Vermieters dar. Als Mehrleistungen gelten hingegen Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Wertvermehrend ist eine Investition, wenn sie eine Wertverbesserung für das Mietobjekt, aber auch die Gesamtliegenschaft, in welcher sich das Mietobjekt befindet, zur Folge hat. Es kommt dabei nicht auf die subjektiven Vorstellungen bzw. das subjektive Empfinden des Mieters an. Vielmehr ist auf objektive Gesichtspunkte abzustellen. Der Vermieter kann daher eine Mietzinserhöhung auch vornehmen, wenn der Mieter die Investition nicht als wertvermehrend empfindet, so beispielsweise, wenn der Vermieter die Liegenschaft an das Kabel-TV anschliesst, der Mieter seinen TV-Empfang aber via Satellit bezieht. Wertvermehrende Investitionen liegen sicherlich immer dann vor, wenn der Vermieter bisher nicht vorhandene Einrichtungsgegenstände im Mietobjekt installiert. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn der Vermieter eine Geschirrspülmaschine in eine Küche einbaut, welche vorher über kein solches Gerät verfügte, oder neu einen Balkon anbringen lässt. In diesen Fällen können die gesamten Kosten als wertvermehrender Anteil weiterverrechnet werden.

Teilweise wertvermehrende Investitionen

Sehr häufig werden jedoch bereits bestehende Geräte durch neuere Geräte ersetzt. Wie bereits erwähnt, liegt in diesen Fällen grundsätzlich noch keine wertvermehrende Investition vor. Wertvermehrung liegt jedoch vor, wenn das neue Gerät von besserer Qualität und/oder grösserer Leistungsfähigkeit ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn anstelle doppelverglaster Fenster Schallschutzfenster eingesetzt werden oder wenn ein «herkömmlicher» Kochherd durch einen solchen mit einem Induktionskochfeld ersetzt wird. Auch energetische Verbesserungen am Gebäude gelten als Mehrleistungen (Art. 14 Abs. 2 VMWG). Während beim Einbau von bisher nicht vorhandenen Geräten der gesamte Anschaffungsbetrag als wertvermehrend gilt, ist beim Ersatz von Geräten der wertvermehrende Anteil zu ermitteln. Nur auf diesem Anteil ist eine Mietzinserhöhung zulässig (Art. 14 Abs. 3 VMWG). Dies kann in der Praxis zu einigen Schwierigkeiten führen. Als Richtschnur gilt jedoch Folgendes: Der Mehrwertanteil besteht aus der Differenz zwischen den Kosten der gewählten wertvermehrenden Investition und den Kosten, die der Vermieter für den gleichwertigen Ersatz des Geräts bzw. der Einrichtung hätte aufwenden müssen. Der Einfachheit halber wird in der Praxis häufig ein prozentualer Mehrwertanteil zwischen 40 und 80 Prozent der Kosten der Neuanschaffung verwendet. Da mit dieser Methode keine exakte Berechnung des wertvermehrenden Anteils vorgenommen wird, führt sie immer wieder zu Streitigkeiten mit dem Mieter.

Spezialfall umfassende Sanierung

Bei umfassenden Sanierungen der Mietliegenschaft sieht das Gesetz eine Spezialregelung vor, gemäss welcher die Kosten der umfassenden Überholung zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrende Investitionen gelten. In

diesen Fällen kann der Vermieter somit in aller Regel ohne Weiteres auf den genannten Prozentsatz abstellen, wobei in den meisten Deutschschweizer Kantonen ein wertvermehrender Anteil von 50 bis 60 Prozent mühelos durchsetzbar ist.

Berechnung der Mietzinserhöhung

Der Vermieter kann bei wertvermehrenden Investitionen die Amortisation der Investition, eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen. Unter Amortisation versteht man die in Raten erfolgende Tilgung des investierten Kapitals. Der Zeitraum, über welchen die Investition zu amortisieren ist, ergibt sich aus der mutmasslichen Lebenserwartung der neuen Einrichtung. Diese wird in der Regel aufgrund der paritätischen Lebensdauertabelle von Hauseigentümerverband und Mieterverband ermittelt (www.hev-schweiz.ch/vermieten-verwalten/lebensdauertabelle). Zu verzinsen ist das tatsächlich investierte Kapital, wobei der Zinssatz gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen darf. Durch die Amortisation ist das investierte Kapital nach der angenommenen Lebensdauer durch den Mietzins bezahlt, weshalb das zu verzinsende Kapital wegen der Amortisation abnimmt. Aus diesem Grund wird in der Regel der Einfachheit halber nur die Hälfte des Kapitals verzinst. Für den künftigen Unterhalt der getätigten Investition schliesslich wird in der Regel ein Satz von 1 Prozent der Gesamtinvestition oder von 10 Prozent der Summe von Verzinsung und Amortisation hinzugezählt. Zur Berechnung der Mietzinserhöhung empfiehlt sich die Benutzung eines Berechnungstools (z. B. www.mietrecht.ch/28.0.html). Nachfolgend soll nun die geschilderte Berechnungsmethode anhand eines Beispiels illustriert werden:

Investition:

Der Vermieter baut am Mietobjekt einen Wintergarten an. Die Kosten dafür belaufen sich auf Fr. 20'000.–. Da die Wohnung zuvor über keinen Balkon verfügte, ist der gesamte Betrag wertvermehrend.

Verzinsung:

Der zulässige Zinssatz beträgt 2,5 Prozent (Referenzzinssatz von 2 Prozent + Risikozuschlag von 0,5 Prozent). Dieser Zinssatz ist zu halbieren (aufgrund der Amortisation). Die Investition also mit 1,25 Prozent, somit mit Fr. 250.–, zu verzinsen.

Amortisation:

Die Lebensdauer eines Wintergartens beträgt 30 Jahre. Somit beläuft sich die jährliche Amortisation auf Fr. 666.65 (Fr. 20'000.–/30).

Unterhaltungspauschale:

Das Zwischentotal aus Verzinsung und Amortisation beträgt Fr. 916.65. Zu diesem Betrag ist nun eine Unterhaltungspauschale von 10 Prozent, also von Fr. 91.65, hinzuzuzählen.

Insgesamt ist somit eine Mietzinserhöhung von Fr. 1'008.30 pro Jahr bzw. Fr. 84.05 pro Monat zulässig.

Vorgehen zur Mitteilung der Mietzinserhöhung

Die Mietzinserhöhung ist unter Beachtung der gesetzlichen bzw. vertraglichen Kündigungsfristen (bei Wohnungen mindestens 3 Monate) und einer zusätzlichen Mitteilungsfrist von 10 Tagen auf den nächstmöglichen vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin möglich. Die Erhöhung ist dem Mieter auf dem amtlichen Formular (http://www.hev-ag.ch/fileadmin/user_upload/HEV_Aargau/DL/Drucksachen/Formular_Zinsaenderung.pdf) mitzuteilen und zu begründen. Weiter ist zu beachten, dass eine Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen erst angezeigt werden darf, wenn die Arbeiten vollendet sind und die sachdienlichen Belege vorliegen (Art. 14 Abs. 5 VMWG).

Gemeinsame elterliche Sorge: Ab 1. Juli 2014 die Regel

Am 21. Juni 2013 hat der eidgenössische Gesetzgeber die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), welche die elterliche Sorge regeln, geändert. Die Referendumsfrist ist am 10. Oktober 2013 abgelaufen. Die neuen Bestimmungen treten am 1. Juli 2014 in Kraft.

Wichtige Begriffe

Die elterliche Verantwortung umfasst alle aus der Elternschaft entstandenen Rechte und Pflichten, darunter auch die elterliche Sorge und die Unterhaltungspflicht. Die elterliche Sorge beinhaltet das Recht und die Pflicht der Eltern, für das Kind die notwendigen Entscheidungen zu treffen, es zu erziehen, es zu vertreten und sein Vermögen zu verwalten. Die gemeinsame elterliche Sorge bedeutet im Grundsatz, dass alle das Kind betreffenden Entscheidungen gemeinsam gefällt werden. Allerdings kann der Elternteil, der das Kind betreut, allein entscheiden, wenn die Angelegenheit alltäglich oder dringlich ist oder der andere Elternteil nicht mit vernünftigem Aufwand zu erreichen ist. Die Obhut als Teil der elterlichen Sorge beinhaltet

im Sinne der rechtlichen Obhut das Recht, den Aufenthaltsort des Kindes zu bestimmen und als faktische Obhut das tatsächliche Zusammenleben mit dem Kind.

Die Regel

Nach dem geltenden Recht übten nur die verheirateten Eltern die elterliche Sorge gemeinsam aus. Unverheiratete oder geschiedene Eltern können die elterliche Sorge über ihre Kinder nur dann gemeinsam ausüben, wenn beide hiezu ihr Einverständnis geben. Neu ist die gemeinsame elterliche Sorge auch nach der Scheidung der Regelfall. Im Weiteren entsteht die gemeinsame elterliche Sorge bei Anerkennung der Vaterschaft entweder durch eine gemeinsame Erklärung der Eltern oder durch eine Verfügung der Kindesschutzbehörde sowie bei Gutheissung einer Vaterschaftsklage durch entsprechende Verfügung des Gerichtes.

Der «Zügelartikel»

Die elterliche Sorge schliesst u. a. das Recht ein, den Aufenthaltsort des Kindes zu be-

stimmen. Will ein Elternteil den Aufenthaltsort des Kindes wechseln, so ist dafür die Zustimmung des anderen Elternteils oder die Entscheidung des Gerichtes oder der Kindesschutzbehörde notwendig, wenn der neue Aufenthaltsort im Ausland liegt oder der Wechsel des Aufenthaltsortes erhebliche Auswirkungen auf die Ausübung der elterlichen Sorge und den persönlichen Verkehr durch den anderen Elternteil hat.

Die Ausnahme

Schliesslich stellt sich die Frage, wann vom Grundsatz der gemeinsamen elterlichen Sorge abgewichen werden darf. Die Kindesschutzbehörde entzieht die elterliche Sorge, wenn die Eltern wegen Unerfahrenheit, Krankheit, Gebrechen, Abwesenheit, Gewalttätigkeit oder ähnlichen Gründen ausserstande sind, die elterliche Sorge pflichtgemäss auszuüben (Art. 311 Abs. 1 rev. ZGB).

Kurt Fricker, Rechtsanwalt

RECHTSANWÄLTE



Wir stellen vor: Unsere neue Rechtsanwältin Lic. iur. Simone Baumgartner-Stämpfli

Kurzporträt

Geboren 1979
Anwaltspatent seit 2006
E-Mail: s.baumgartner@frickerseiler.ch

Werdegang

- Matura Kantonsschule Wohlen 1999 (Typus B)
- lic. iur. Universität Zürich 2004
- Praktikum am Bezirksgericht Bremgarten 2004–2005
- Rechtsanwaltspatent 2006
- Gerichtsschreiberin am Versicherungsgericht des Aargauischen Obergerichts 2007
- Gerichtsschreiberin am Bezirksgericht Bremgarten 2008–2014
- CAS Grundlagen der Mediation Fachhochschule Bern 2010/2011
- Anwaltstätigkeit seit 2014

Mandate und Mitgliedschaften

- Aargauischer und Schweizerischer Anwaltsverband

Weitere Tätigkeiten

- Schulrätin des Bezirks Lenzburg (bis September 2014)

Bevorzugte Tätigkeitsgebiete

- Eherecht
- Kindes- und Erwachsenenschutzrecht
- Strafrecht/Opferhilfrecht
- Vertragsrecht (Mietrecht, Arbeitsrecht, Kaufvertragsrecht etc.)
- Schuldbetreibungs- und Konkursrecht
- Konfliktlösung/Mediation

Sprachen

- Deutsch/Englisch/Französisch

■ **Dr. Kurt Fricker**
Rechtsanwalt

■ **lic. iur. Roger Seiler**
Rechtsanwalt und Notar

■ **lic. iur. Matthias Fricker**
Rechtsanwalt

■ **MLaw Corinne Burkard**
Rechtsanwältin

Sorenühlweg 13
5610 Wohlen
Telefon 056 611 91 00
Telefax 056 611 91 01
wohlen@frickerseiler.ch

Kirchenfeldstrasse 8
5630 Muri
Telefon 056 664 37 37
Telefon 056 664 37 07
Telefax 056 664 55 66
muri@frickerseiler.ch
www.frickerseiler.ch

Nachdem Rechtsanwalt und Notar Roger Seiler bereits seit 2008 Partner in unserer Kanzlei ist, haben wir diesem Umstand nun auch in der Kanzleibezeichnung Rechnung getragen. Es freut uns, dass wir Ihnen unsere Dienstleistungen seit dem 1. April 2014 unter dem Namen «Fricker Seiler Rechtsanwälte» anbieten dürfen.

Wir gratulieren

Im vergangenen Dezember haben wir zusammen mit Irma Rey, unserer Sekretärin im Büro Muri, das 25-Jahr-Arbeitsjubiläum feiern dürfen. Fräulein Irma Trottmann, wie sie damals noch genannt wurde, ist am 1. Dezember 1988 in unsere Kanzlei eingetreten. Seither haben wir stets auf ihre kompetente und zuverlässige Arbeit zählen dürfen, immer verbunden mit einer Prise Humor und dem notwendigen Einfühlungsvermögen den Klienten gegenüber. Wir danken Irma Rey für die treuen Dienste und wir hoffen auf weitere fünfundzwanzig Jahre solch guter Zusammenarbeit!