

Aus der Branche

Lebensdauer
und Lebenswerk

dst. – Die Verbände von Mietern und Hauseigentümern, MV und HEV, haben ihre gemeinsame **Tabelle** mit Angaben zur **Lebensdauer** von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen auf den neuesten Stand gebracht. Sie listet die **Amortisationsdauer** von wertvermehrenden Investitionen auf, dient dem reibungslosen Ablauf beim **Auszug** aus Mietobjekten und wird im Streitfall von Gerichten, Schlichtungsbehörden und Versicherungen verwendet. Zahlreiche weitere Verbände nutzen die Lebensdauertabelle ebenfalls.

Ein schönes Weihnachtsgeschenk legt der **Bund Schweizer Architekten (BSA)** mit der dritten **Cahier-Ausgabe** unter den Baum: «Das Ganze im Auge behalten» lautet der Titel des von der Berner BSA-Sektion verlegten Heftes.

Beim **Verein Minergie** übernimmt **Andreas Meyer Pravesi** auf Anfang 2016 die Geschäftsleitung. Der 38-jährige Basler, bisher für Technik, Zertifizierung und Kontakt zu den Kantonen zuständig, übernimmt die Funktion von **Christian Röthenmund**, der den Verein nach 18 Monaten wieder verlässt.

Quasi als letzte Amtshandlung vor der Stabsübergabe an **René Zahnd** hat der langjährige Chef von **Swiss Prime Site**, **Markus Graf**, noch zwei Akquisitionen auf den Weg gebracht. Die Nr. 1 unter den kotierten Immobiliengesellschaften übernimmt **Beas Senior Care**, die in der Romandie 15 Alters- und Pflegeheime führt. SPS erwirbt zudem die frühere **NZZ-Druckerei** in Schlieren, um dort ein Bildungszentrum einzurichten. Graf hatte SPS seit der Gründung im Jahr 1999 geleitet und brachte die Gesellschaft danach an die Börse.

Aus der Praxis

Was ein Luxushaus ausmacht

Der fehlende Nutzen einzelner Eigenschaften macht eine Liegenschaft begehrlch

Ein kürzlich ergangenes Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich klärte die Frage, was Luxus ausmache, anhand eines Falles aus dem Bereich des Mietrechts. Anlass bildete ein Streit, in welchem es um eine Mietzinserhöhung für ein an der Zürcher Goldküste gelegenes Haus mit zehn Zimmern ging. Dabei war unter anderem zu entscheiden, ob diese Liegenschaft als luxuriös im Sinne des Obligationenrechts (Art. 253b) zu qualifizieren ist. Nach dieser Vorschrift gelten die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen.

Zahlreiche Merkmale

Anerkannt ist, dass der Luxusbegriff des OR eng auszulegen ist. Luxus setzt demnach einen das übliche Mass übersteigenden Komfort voraus, den man selten trifft. Als Merkmale gelten dabei beispielsweise Marmoreingänge, Schwimmbad und/oder Sauna, Fitnessraum, sehr grosse Zimmer, viele Nebenräume, teure Materialien für den Innenausbau, Lift, Serviceeingang, mehrere Badezimmer, eine besonders grosse Grundfläche und ein grosser Garten. Entscheidend ist dabei nicht das Vorliegen eines oder mehrerer dieser Indizien. Vielmehr kommt es auf den Gesamteindruck des Objekts an.

Die Beurteilung, ob aufgrund des Gesamteindrucks im Einzelfall von einem Luxusobjekt auszugehen ist, liegt in erster Linie im richterlichen Er-

massen. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen eines Prozesses regelmässig die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht erforderlich.

Im erwähnten Verfahren besichtigte deshalb das erstinstanzliche Mietgericht Meilen das Objekt. In seinem Urteil, welches anschliessend vom Obergericht bestätigt wurde, wog es die Elemente, welche für und gegen den Luxuscharakter der Liegenschaft sprachen, gegeneinander ab. Im konkreten Fall sprach gegen die Luxusqualität, dass Toiletten und Bäder nicht mehr dem heutigen Standard entsprächen, die Küche nur mit den heutzutage üblichen Geräten ausgestattet war. Zudem verfügte das Objekt über keinen eigenen Parkplatz, eine direkte Zufahrt zum Gebäude war nicht möglich.

Für die Luxusqualität sprachen die stattliche Zahl an Nebenräumen, edle Böden, drei Wohnzimmer, vier Toiletten und zwei Bäder, zwei Balkone und zwei Terrassen mit Aussicht auf den Zürichsee, eine Nutzfläche von über 300 m² sowie ein 2300 m² grosser, repräsentativer Umschwung.

In der Gesamtbeurteilung kam das Mietgericht zum Schluss, dass ein freistehendes Haus an ruhiger und bevorzugter Lage mit derartiger Grundstücksfläche und weiter, unverbauter Sicht auf den Zürichsee Seltenheitscharakter habe. Auch könne angesichts der Ausstattung und der grosszügigen Platzverhältnisse nicht von einem nur gewöhnlichen Komfort gesprochen werden. Das Meilenmer Gericht qualifizierte die Liegenschaft im Gesamtein-

druck deshalb als luxuriös. Damit gab sich der Mieter nicht zufrieden. Er ging in die Berufung.

Doch das Obergericht stimmte dem Mietgericht zu. Ein freistehendes Haus mit unverbauter Sicht auf den See und in der Nähe zur Stadt an ruhiger und bevorzugter Lage auf einer derart grossen Grundstücksfläche sei eher selten.

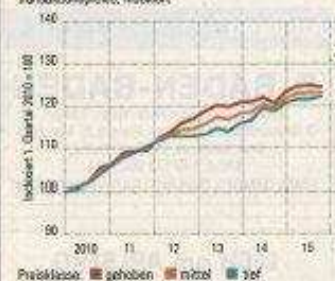
Nicht genutzter Umschwung wertvoll

Dabei verdanke die Liegenschaft die ruhige Lage und die Aussicht insbesondere dem grossen Umschwung und der Hanglage. Dass der Umschwung keinen darüber hinausgehenden Nutzen habe, wie der Mieter geltend machte, sprach für das Obergericht nicht gegen den Luxuscharakter. Im Gegenteil. Das Obergericht erinnerte daran, dass bekanntlich gerade die teilweise Nutzlosigkeit von Dingen zu dem gehöre, was Luxus ausmache.

Diese Sentenz des Zürcher Obergerichts lässt sich über das Mietrecht hinaus verallgemeinern: Luxus ist abhängig von den konkreten Lebensumständen individuell zu definieren, hat etwas mit einem Gefühl zu tun und ist etwas, das man sich gönnt oder bewusst nicht gönnt – oder etwas, das man sich eigentlich nicht zu gönnen vermag, sich aber manchmal trotzdem gönnt. Stets aber scheint sich Luxus dadurch auszeichnen, dass er sich auf etwas zumindest teilweise Nutzloses bezieht.

Walter Hüberling, Christian Eichenberger

Die Autoren sind Rechtsanwälte in der Kanzlei Meyerlustenberger Lüscherli in Zürich.

Der Schweizer
WohnungsmarktPreise für Mietwohnungen Schweiz
Neuvermietungen und bestehende MietverhältnissePreise für Eigentumswohnungen
Transaktionspreise, indexiertPreise für Einfamilienhäuser
Transaktionspreise, indexiert

Quelle: Wiest & Partner, NZZ-Wohnmarkt AG