

Einlage zur Broschüre «Mietrecht: Gesetz und Verordnung» Ausgabe 2024 wegen Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hat seine mit BGE 147 III 14 eingeleitete Praxis bezüglich der Nettorenditeberechnung sowohl auf die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen (BGer 4A_75/2022) als auch auf die Berechnung der Bruttorendite (BGer 4A_339/2022) ausgeweitet.

Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen:

Der im Rahmen einer Nettorenditeberechnung zulässige Renditesatz darf auch bei der Überwälzung von Mehrleistungen des Vermieters angewendet werden. Erlaubt wird damit eine Rendite von 2% über dem Referenzzinssatz, solange dieser die Marke von 2% nicht übersteigt.

Bruttorendite:

Bei neueren Bauten kann der Anfangsmietzins auf der Grundlage der Bruttorendite festgelegt werden. Diese Rendite wird mit einer Verzinsung der gesamten Anlagekosten definiert, die bisher 2% über dem jeweiligen Referenzzinssatz lag. Das Bundesgericht hat diesen Zuschlag neu auf 3.5% angehoben. Der erhöhte Zuschlag gilt, solange der Referenzzinssatz die Marke von 2% nicht übersteigt.

Nachfolgend die korrigierte Version der betreffenden Kapitel.

Wertvermehrende Investitionen¹⁴⁸

(Art. 269a Bst. b OR, → Seite 20, Art. 14 VMWG)

Der Vermieter darf **wertvermehrende** Investitionen als Mietzinserhöhung geltend machen. Dabei kann er die tatsächlich investierte Summe über die voraussehbare **Lebensdauer**¹⁴⁹ der Einrichtung abschreiben und (zum aktuellen Referenzzinssatz inkl. einem Risikozuschlag von 2%; siehe BGer 4A_75/2022, 30.7.2024, → mp 4/24 S. 346.) verzinsen sowie einen Zuschlag für den Unterhalt der Einrichtung berechnen.

Besteht bereits eine gleiche Einrichtung, die erneuert werden muss, so kann nur der tatsächliche Mehrwert auf den Mietzins geschlagen werden. Reine Ersatzinvestitionen erlauben keine Mietzinserhöhung.

¹⁴⁷ Indextabellen: → www.mietrecht.ch (unter: Landesindex)

¹⁴⁸ **Mietrecht für die Praxis/Brutschin**, S. 599 ff.; → mp 3/05 S. 129 ff.: Sarah Brutschin, «Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins; neuere Rechtsprechung und Gedanken zur Anwendung von Art. 14 Abs. 1 VMWG».

¹⁴⁹ Siehe «Paritätische Lebensdauertabelle» (Broschüre bestellen: → www.mietrecht.ch).

Bestimmung des Mehrwertes

Bei einer **neuen, bisher nicht vorhandenen Einrichtung** beträgt der Mehrwert 100% der investierten Summe.

Für die Festlegung des Mehrwertanteils einer Ersatzinvestition ist die Erhöhung des Anlagewertes der Mietsache entscheidend¹⁵⁰ (Differenz zwischen den Kosten der neuen Sache und den teuerungsbereinigten Kosten der alten Sache).

Berechnung der Überwälzung¹⁵¹

- **Schritt 1: Verzinsung**, inkl. Risikozuschlag von 2%
 Bsp.: Referenzzinssatz: 1.5%
 $(1.5\% + 2\%) \div 2 = 1.75\%$ 1.75%
- **Schritt 2: Amortisation**
 Bsp.: Lebensdauer der Investition: 15 Jahre
 $100 \div 15$ 6.67%
- **Zwischentotal** **8.42%**
- **Schritt 3: Unterhaltspauschale**
 10% des Zwischentotals (gerundet) 0.84%
- **Total** **9.26%**

Rendite¹⁵²

Überprüfung der Missbräuchlichkeit, Art. 269 OR (→ Seite 20).

Nettorendite

Verhältnis zwischen den nach Abzug aller Kosten (Aufwand) verbleibenden Einkünften (Nettoertrag) einerseits und den vom Vermieter persönlich investierten Mitteln (Eigenkapital); bzw. Verzinsung des Eigenkapitals.

$$\frac{\text{Nettoertrag} \times 100}{\text{Eigenkapital}} = \text{Nettorendite in \%}$$

Zulässiger Renditesatz: Referenzzinssatz + 2%¹⁵³.

¹⁵⁰ Z.B. BGer 4A_416/2007, → mp 2/08 S. 121 ff.

¹⁵¹ BGer 4A_75/2022 vom 30.7.2024, → mp 4/24 S. 346.

¹⁵² Mietrecht für die Praxis/Brutschin, S. 526 ff.

¹⁵³ Neu erachtet das Bundesgericht eine Rendite auf dem (teuerungsbereinigten) Eigenkapital für zulässig, die den geglätteten Referenzzinssatz gem. Art. 12a VMWG nicht um mehr als 2% übersteigt, solange der Re-

Bruttorendite (nur anwendbar bei neueren Bauten, bis ca. 10 Jahre)

Verhältnis zwischen den Mieteinnahmen – abzüglich Kosten für Heizung und Warmwasser – (Bruttoertrag) und den gesamten Anlagekosten.

$$\frac{\text{Bruttoertrag} \times 100}{\text{Anlagekosten}} = \text{Bruttorendite in \%}$$

Zulässiger Brutto-Renditesatz: Referenzzinssatz + max. 3.5%¹⁵⁴

Orts- oder Quartierüblichkeit

(Art. 269a Bst. a OR, → Seite 20, Art. 11 VMWG)

Vergleich zwischen nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode vergleichbaren Mietobjekten (in der Regel mindestens fünf Vergleichsobjekte).

Indexmiete¹⁵⁵

(Art. 269b OR, → Seite 21, Art. 17 VMWG)

Der Indexmietvertrag muss auf eine Mindestdauer von fünf Jahren abgeschlossen sein.¹⁵⁶ Der massgebliche Index ist der Landesindex der Konsumentenpreise.¹⁵⁷ Mietzinserhöhungen dürfen die Zunahme dieses Indexes nicht überschreiten.

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100^{158} = \text{Mietzinsveränderung in \%}$$

ferenzzinssatz 2% oder weniger beträgt (BGE 147 III 14 E. 8.4). → mp 1/21 S. 45. Bis zu dieser Änderung der Rechtsprechung betrug der Zuschlag 0.5%. **Mietrecht für die Praxis/Brutschin**, S. 546 ff.

154 BGer 4A_339/2022, 31. 10. 2024, → mp-flash 9/2024. Die Bruttorendite wird mit einer Verzinsung der gesamten Anlagekosten definiert, die bisher 2% über dem jeweiligen Referenzzinssatz lag. Das Bundesgericht hat diesen Zuschlag neu auf 3.5% angehoben. Der erhöhte Zuschlag gilt, solange der Referenzzinssatz die Marke 2% nicht übersteigt.

155 **Mietrecht für die Praxis/Wettstein**, S. 634 ff.

156 Zu Gunsten der Mieter können kürzere Bindungen vereinbart werden (Art. 17 Abs. 4 VMWG).

157 Indextabellen: → www.mietrecht.ch (unter: Landesindex).

158 Ist der Vertrag nur teileindexiert, ist mit diesem Anteil zu multiplizieren.