

Factsheet: Berechnung der Nettorendite im Mietrecht und Praxisänderung gemäss Bundesgerichtsurteil (4A_554/2019)

1. Was ist die Nettorendite?

Gemäss geltendem Recht ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird (Art. 269 OR). Unter Ertrag wird die Nettorendite auf den vom Vermieter investierten Eigenmitteln verstanden. Die Nettorendite ist also jene Kennzahl, die aufzeigt, ab wann ein Mietzins missbräuchlich ist. Erzielt der Vermieter eine höhere Verzinsung des Eigenkapitals als die zulässige Nettorendite, gilt der Mietzins als missbräuchlich. Die zulässige Verzinsung richtet sich nach dem schweizerischen Referenzzinssatz für Hypotheken, der gemäss realer Entwicklung vierteljährlich angepasst wird. Die Renditeberechnung gilt prioritär bei Liegenschaften, die seit weniger als 30 Jahre die Hand nicht gewechselt haben.

2. Ökonomische Beurteilung

Anlagen im Mietwohnungsmarkt sind eine Besonderheit bei den Finanzanlagen. Aufgrund der andauernden Nachfrage nach Wohnungen sind Wohnimmobilien sichere Anlagemöglichkeiten, dies im Gegensatz zu beispielsweise Aktieninvestitionen. Letztere können zwar über längere Zeit höhere Renditen haben, aber dies mit hohen Risiken und Ausschlägen. Die ebenfalls sicheren Obligationen liegen heute durchwegs im Minusbereich. Wer sein Geld auf einem Bankkonto oder in einer 3. Säule angelegt hat, erhält keinen oder nur einen absolut minimalen Zins. Die heutige Rechtsprechung garantiert dem Anleger mit den Wohnimmobilien somit sichere und stabile Renditen. Hinzu kommen laufende Wertsteigerungen.

3. Berechnung der Nettomiete nach bisheriger Rechtsprechung¹

Nach bisheriger Rechtsprechung galt folgendes: Das zur Finanzierung einer Mietliegenschaft eingesetzte Eigenkapital durfte **maximal 0,5% über dem Referenzzinssatz** für Hypotheken verzinst werden. Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25% (Stand: November 2020) **betrug folglich die maximal zulässige Nettorendite 1.75%**. Erzielte der Vermieter eine höhere Verzinsung, galt der Mietzins als missbräuchlich.

4. Das neue Bundesgerichtsurteil

In seinem Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019) ändert das Bundesgericht die langjährig geltende Berechnung des zulässigen Anfangsmietzinses von **Wohn- und Geschäftsräumen** anhand der Nettorendite. Als zulässig, d.h. nicht missbräuchlich gilt künftig ein Ertrag, der maximal 2 % über dem Referenzzinssatz liegt (solange der Referenzzinssatz 2 % oder

¹ BGE 141 III 245, BGE 112 II 149, 122 III 257 nebst weiteren Urteilen

weniger beträgt). Das entspricht **mehr als einer Verdoppelung der Rendite gegenüber der bisherigen Rechtsprechung.**

5. Berechnung der Nettorendite nach Rechtsprechung gemäss dem neuen Bundesgerichtsurteil

Nach dem neuen Bundesgerichtsurteil ist, solange der Referenzzinssatz 2 % oder weniger beträgt, neu ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2 % übersteigt, zulässig. **Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25% beträgt folglich die neu maximal zulässige Nettorendite 3.25% (1.25% + 2%).** Erzielt der Vermieter eine höhere Verzinsung, gilt der Mietzins als missbräuchlich.

Da die neue Regelung je nach Höhe des Referenzzinssatzes eine unterschiedliche Berechnung erfordert, kommt es zu einer paradoxen Situation. Demnach ist bei einem Referenzzinssatz von über 2% die Nettorendite kleiner als beim aktuell niedrigen Referenzzinssatz von 1.25%.

Bisherige Rechtsprechung:	Bei Referenzzinssatz von 1.25% +0.5% = Nettorendite von 1.75%
Rechtsprechung neu	Bei Referenzzinssatz von 1.25% +2.0% = Nettorendite von 3.25%
Rechtsprechung neu	Bei Referenzzinssatz von 2.25% +0.5% = Nettorendite von 2.75%

6. Auswirkungen auf die Mietpreise: Berechnungsbeispiele

Nachfolgend hat der Mieterinnen- und Mieterverband anhand von zwei Beispielen berechnet, was die Erhöhung der Nettorendite für die **Erhöhung der Mieten** bedeutet.

Das Ergebnis der Berechnungsbeispiele (Berechnungen siehe Anhang):

Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, mit Hypothek)

Der zulässige Mietzins nach bisheriger Rechtslage (Nettorendite von 1.75%) dürfte in diesem Beispiel maximal CHF 1282.00 monatlich betragen. Bei einer zulässigen Nettorendite von 3.25% wäre im Berechnungsbeispiel hingegen ein monatlicher Mietzins in Höhe von CHF 1541.00 zulässig. Dies entspricht einer Erhöhung der Miete von CHF 259.00 monatlich oder CHF 3132.00 jährlich.

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, ohne Hypothek)

Der zulässige Mietzins nach bisheriger Rechtslage (Nettorendite von 1.75%) dürfte in diesem Beispiel maximal CHF 1344.00 monatlich betragen. Bei einer zulässigen Nettorendite von 3.25% wäre im Berechnungsbeispiel hingegen ein monatlicher Mietzins in Höhe von CHF 1979.00 zulässig. Dies entspricht einer Erhöhung der Miete von CHF 635.00 monatlich oder CHF 7608.00 jährlich.

Anhang:

a) Berechnungsbeispiel Nettorendite nach bisheriger Rechtsprechung (1.75%)

In einem ersten Schritt ist das **Eigenkapital** zu bestimmen – ausgehend von den gesamten Anlagekosten ist das der Betrag, der nach Abzug des Fremdkapitals verbleibt.

Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, mit Hypothek)

Anlagekosten:	CHF 2'030'000.00
- 1. Hypothek:	CHF 1'200'000.00
Eigenkapital:	CHF 830'000.00

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, ohne Hypothek)

Anlagekosten:	CHF 2'030'000.00
Eigenkapital:	CHF 2'030'000.00

Danach werden die **Kosten** der Liegenschaft bzw. der Wohnung berechnet:

Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, mit Hypothek)

- 1. Hypothek (1'200'000.00 x 1,5 %)	CHF 18'000.00
- <u>Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten</u>	CHF 29'000.00
Total	CHF 47'000.00

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, ohne Hypothek)

- <u>Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten</u>	CHF 29'000.00
Total	CHF 29'000.00

Um die **zulässige Miete** zu bestimmen, wird danach die zulässige Rendite auf dem Eigenkapital berechnet und zu den Kosten hinzugerechnet.

Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, mit Hypothek)

- Rendite : 830'000 x 1,75 %	CHF 14'525.00
- Kosten	CHF 47'000.00
Jährlich zulässige Miete	CHF 61'525.00
Miete pro Wohnung (Annahme : identische Grösse)	CHF 15'380.00

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, ohne Hypothek)

- Rendite : 2'030'000 x 1,75%	CHF 35'525.00
- Kosten :	CHF 29'000.00

Jährlich zulässige Miete	CHF 64'525.00
Miete pro Wohnung (Annahme : identische Grösse)	CHF 16'131.00

Danach lässt sich die monatliche Miete berechnen.

Monatliche Miete nach bisheriger Rechtsprechung

Beispiel 1: Wohnung in Mehrfamilienhaus, mit Hypothek:	CHF 1282.00
Beispiel 2: Wohnung in Mehrfamilienhaus, ohne Hypothek	CHF 1344.00

b) Berechnungsbeispiel Nettorendite nach neuem Bundesgerichts-Entscheid (3,25%)

Wie sich diese Maximalgrenze von 3.25% auf-das obige Berechnungsbeispiel auswirkt, lässt sich wie folgt illustrieren:

Beispiel 1: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, mit Hypothek)

- Rendite : 830'000 x 3,25 %	CHF 26'975.00
- Kosten	CHF 47'000.00
Jährlich zulässige Miete	CHF 73'975.00
Miete pro Wohnung (Annahme : identische Grösse)	CHF 18'494.00

Beispiel 2: Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen, ohne Hypothek)

- Rendite : 2'030'000 x 3,25 %	CHF 65'975.00
- Kosten :	CHF 29'000.00
Jährlich zulässige Miete	CHF 94'975.00
Miete pro Wohnung (Annahme : identische Grösse)	CHF 23'744.00

Monatliche Miete nach neuer Rechtsprechung

Beispiel 1: Wohnung in Mehrfamilienhaus, mit Hypothek:	CHF 1541.00
Beispiel 2: Wohnung in Mehrfamilienhaus, ohne Hypothek	CHF 1979.00

-> Mit der neuen Rechtsprechung steigt die Miete in Beispiel 1 monatlich um CHF 259.00, in Beispiel 2 um CHF 635.00.