

Einlage zur Broschüre «Paritätische Lebensdauertabelle» Ausgabe 2024 wegen Änderung der Rechtsprechung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hat seine mit BGE 147 III 14 eingeleitete Praxis bezüglich der Nettoenditeberechnung auf die Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen (BGer 4A_75/2022) ausgeweitet.

Beispiel 1: Einbau einer neuen Küchenkombination

Ersatz einer sehr einfachen Kücheneinrichtung durch den Einbau einer modernen Küchenkombination (Massivholz):

• Gesamtkosten	Fr. 20'000.—
• Wertvermehrender Anteil:	50%
• Aufrechenbare Kosten (50% von Fr. 20'000.—)	Fr. 10'000.—
• Voraussichtliche Lebensdauer der Küche	25 Jahre
• Aktueller Referenzzinssatz	1.5%

Die Mietzinserhöhung **pro Jahr** darf höchstens betragen:

- **für die Abschreibung:**
Aufrechenbare Kosten ÷ Voraussichtliche Lebensdauer also:
Fr. 10'000.— ÷ 25 (Jahre) Fr. 400.—
- **für die Verzinsung:**
Aufrechenbare Kosten × die Hälfte des aktuellen Referenzzinssatzes + 2% also:
Fr. 10'000.— × (1.5% + 2%) ÷ 2
Fr. 10'000.— × 1.75% Fr. 175.00

Zwischentotal: Fr. 575.00

- für den Unterhalt:
10% des Zwischentotals Fr. 57.50

Total Mehrzins pro Jahr Fr. 632.50

Die **monatliche** Mietzinserhöhung darf also maximal $\text{Fr. } 632.50 \div 12$ (Monate) = **Fr. 52.70** betragen.

Tabelle «Wertvermehrende Investitionen»¹⁵³

Mit Hilfe dieser Tabelle (→ Seite 41) können die Berechnungen wertvermehrender Investitionen einfach durchgeführt werden mit der Formel:

- $\text{Aufrechenbare Kosten} \times \text{Umrechnungssatz} \div 100 = \text{jährlicher Mehrzins}$

¹⁵³ Die Umrechnungssätze entsprechen dem BGE vom 30.7.2024 (→ mp 4/24 S. 346). Sie beinhalten die Verzinsung des investierten Eigenkapitals zu einem Zinssatz, welcher um 2% höher als der aktuelle Referenzzinssatz liegt, die Abschreibung der Investition innerhalb der Lebensdauer sowie einen Zuschlag von 10% für den Unterhalt.

Das obige Berechnungsbeispiel mit Hilfe dieser Tabelle:

Die wertvermehrnde Investition von Fr. 10'000.– soll über 25 Jahre verzinst, abgeschrieben und unterhalten werden. Der aktuelle Referenzzins beträgt 1.5%. Der Tabelle «Wertvermehrnde Investitionen» (→ Seite 41) kann im Schnittpunkt zwischen 1.5% (Referenzzins) und der Dauer von 25 Jahren (Lebensdauer) der Umrechnungssatz «6.33» entnommen werden.

Berechnung: Fr. 10'000.– \times 6.33 \div 100 = Fr. 633.– \div 12 (Monate) = Fr. 52.70 (höchstzulässige monatliche Mietzinserhöhung durch die obige Investition).

Beispiel 2: Erneuerung einer Heizanlage, Ref.-Zins = 1.5%

• Brennerersatz:	
Fr. 5000.–, reiner Unterhalt, kein Mehrwert	Fr. –.–
• Heizkessel: ¹⁵⁴	
Fr. 15'000.–, davon Mehrwertanteil 10% (also 1500.–)	
Lebensdauer 20 Jahre, Zinssatz 1.5%	
Fr. 1500.– \times 7.43%	Fr. 111.45
• Steuerung:	
Fr. 3300.–, davon Mehrwertanteil 30% (also Fr. 990.–)	
Lebensdauer 20 Jahre, Zinssatz 1.5%	
Fr. 990.– \times 7.43%	Fr. 73.55
• Umwälzpumpe (neu Drehzahlreguliert):	
Fr. 1800.–, davon Mehrwertanteil 30% (also Fr. 540.–)	
Lebensdauer 20 Jahre, Zinssatz 1.5%	
Fr. 540.– \times 7.43%	Fr. 40.10
• Ersetzen der alten Radiatoren:	
Fr. 5000.–, davon Mehrwertanteil 30% (also Fr. 1500.–)	
Lebensdauer 50 Jahre, Zinssatz 1.5%	
Fr. 1500.– \times 4.13%	Fr. 61.95
Total Mehrzins pro Jahr	Fr. 287.05

Die monatliche Mietzinserhöhung für die gesamte Liegenschaft darf also höchstens Fr. 287.05 \div 12 (Monate) = Fr. 23.90 betragen.

¹⁵⁴ Der Ersatz von Brenner und Heizkessel ist reiner Unterhalt. Ein Mehrwert kann im Beispiel nur dafür aufgerechnet werden, dass der Heizkessel etwas grösser und besser isoliert ist.

Wertvermehrende Investitionen (Berechnungstabelle)

bei Referenzzinssätzen von 1¼ bis 3¾%

(Anwendung → Seite 39)

Jahre	Referenzzinssatz										
	1¼%	1½%	1¾%	2%	2¼%	2½%	2¾%	3%	3¼%	3½%	3¾%
1	111.79	111.93	112.06	112.20	112.34	112.48	112.61	112.75	112.89	113.03	113.16
2	56.79	56.93	57.06	57.20	57.34	57.48	57.61	57.75	57.89	58.03	58.16
3	38.45	38.59	38.73	38.87	39.00	39.14	39.28	39.42	39.55	39.69	39.83
4	29.29	29.43	29.56	29.70	29.84	29.98	30.11	30.25	30.39	30.53	30.66
5	23.79	23.93	24.06	24.20	24.34	24.48	24.61	24.75	24.89	25.03	25.16
6	20.12	20.26	20.40	20.53	20.67	20.81	20.95	21.08	21.22	21.36	21.50
7	17.50	17.64	17.78	17.91	18.05	18.19	18.33	18.46	18.60	18.74	18.88
8	15.54	15.68	15.81	15.95	16.09	16.23	16.36	16.50	16.64	16.78	16.91
9	14.01	14.15	14.28	14.42	14.56	14.70	14.83	14.97	15.11	15.25	15.38
10	12.79	12.93	13.06	13.20	13.34	13.48	13.61	13.75	13.89	14.03	14.16
11	11.79	11.93	12.06	12.20	12.34	12.48	12.61	12.75	12.89	13.03	13.16
12	10.95	11.09	11.23	11.37	11.50	11.64	11.78	11.92	12.05	12.19	12.33
13	10.25	10.39	10.52	10.66	10.80	10.94	11.07	11.21	11.35	11.49	11.62
14	9.64	9.78	9.92	10.06	10.19	10.33	10.47	10.61	10.74	10.88	11.02
15	9.12	9.26	9.40	9.53	9.67	9.81	9.95	10.08	10.22	10.36	10.50
16	8.66	8.80	8.94	9.08	9.21	9.35	9.49	9.63	9.76	9.90	10.04
17	8.26	8.40	8.53	8.67	8.81	8.95	9.08	9.22	9.36	9.50	9.63
18	7.90	8.04	8.17	8.31	8.45	8.59	8.72	8.86	9.00	9.14	9.27
19	7.58	7.71	7.85	7.99	8.13	8.26	8.40	8.54	8.68	8.81	8.95
20	7.29	7.43	7.56	7.70	7.84	7.98	8.11	8.25	8.39	8.53	8.66
21	7.03	7.16	7.30	7.44	7.58	7.71	7.85	7.99	8.13	8.26	8.40
22	6.79	6.93	7.06	7.20	7.34	7.48	7.61	7.75	7.89	8.03	8.16
23	6.57	6.71	6.85	6.98	7.12	7.26	7.40	7.53	7.67	7.81	7.95
24	6.37	6.51	6.65	6.78	6.92	7.06	7.20	7.33	7.47	7.61	7.75
25	6.19	6.33	6.46	6.60	6.74	6.88	7.01	7.15	7.29	7.43	7.56
26	6.02	6.16	6.29	6.43	6.57	6.71	6.84	6.98	7.12	7.26	7.39
27	5.86	6.00	6.14	6.27	6.41	6.55	6.69	6.82	6.96	7.10	7.24
28	5.72	5.85	5.99	6.13	6.27	6.40	6.54	6.68	6.82	6.95	7.09
29	5.58	5.72	5.86	5.99	6.13	6.27	6.41	6.54	6.68	6.82	6.96
30	5.45	5.59	5.73	5.87	6.00	6.14	6.28	6.42	6.55	6.69	6.83
31	5.34	5.47	5.61	5.75	5.89	6.02	6.16	6.30	6.44	6.57	6.71
32	5.23	5.36	5.50	5.64	5.78	5.91	6.05	6.19	6.33	6.46	6.60
33	5.12	5.26	5.40	5.53	5.67	5.81	5.95	6.08	6.22	6.36	6.50
34	5.02	5.16	5.30	5.44	5.57	5.71	5.85	5.99	6.12	6.26	6.40
35	4.93	5.07	5.21	5.34	5.48	5.62	5.76	5.89	6.03	6.17	6.31
36	4.84	4.98	5.12	5.26	5.39	5.53	5.67	5.81	5.94	6.08	6.22
37	4.76	4.90	5.04	5.17	5.31	5.45	5.59	5.72	5.86	6.00	6.14
38	4.68	4.82	4.96	5.09	5.23	5.37	5.51	5.64	5.78	5.92	6.06
39	4.61	4.75	4.88	5.02	5.16	5.30	5.43	5.57	5.71	5.85	5.98
40	4.54	4.68	4.81	4.95	5.09	5.23	5.36	5.50	5.64	5.78	5.91
45	4.23	4.37	4.51	4.64	4.78	4.92	5.06	5.19	5.33	5.47	5.61
50	3.99	4.13	4.26	4.40	4.54	4.68	4.81	4.95	5.09	5.23	5.36

Wertvermehrende Investitionen (Fortsetzung)

bei Referenzzinssätzen von 4% bis 6½%

(Anwendung → Seite 39)

Jahre	Referenzzinssatz										
	4%	4¼%	4½%	4¾%	5%	5¼%	5½%	5¾%	6%	6¼%	6½%
1	113.30	113.44	113.58	113.71	113.85	113.99	114.13	114.26	114.40	114.54	114.68
2	58.30	58.44	58.58	58.71	58.85	58.99	59.13	59.26	59.40	59.54	59.68
3	39.97	40.10	40.24	40.38	40.52	40.65	40.79	40.93	41.07	41.20	41.34
4	30.80	30.94	31.08	31.21	31.35	31.49	31.63	31.76	31.90	32.04	32.18
5	25.30	25.44	25.58	25.71	25.85	25.99	26.13	26.26	26.40	26.54	26.68
6	21.63	21.77	21.91	22.05	22.18	22.32	22.46	22.60	22.73	22.87	23.01
7	19.01	19.15	19.29	19.43	19.56	19.70	19.84	19.98	20.11	20.25	20.39
8	17.05	17.19	17.33	17.46	17.60	17.74	17.88	18.01	18.15	18.29	18.43
9	15.52	15.66	15.80	15.93	16.07	16.21	16.35	16.48	16.62	16.76	16.90
10	14.30	14.44	14.58	14.71	14.85	14.99	15.13	15.26	15.40	15.54	15.68
11	13.30	13.44	13.58	13.71	13.85	13.99	14.13	14.26	14.40	14.54	14.68
12	12.47	12.60	12.74	12.88	13.02	13.15	13.29	13.43	13.57	13.70	13.84
13	11.76	11.90	12.04	12.17	12.31	12.45	12.59	12.72	12.86	13.00	13.14
14	11.16	11.29	11.43	11.57	11.71	11.84	11.98	12.12	12.26	12.39	12.53
15	10.63	10.77	10.91	11.05	11.18	11.32	11.46	11.60	11.73	11.87	12.01
16	10.18	10.31	10.45	10.59	10.73	10.86	11.00	11.14	11.28	11.41	11.55
17	9.77	9.91	10.05	10.18	10.32	10.46	10.60	10.73	10.87	11.01	11.15
18	9.41	9.55	9.69	9.82	9.96	10.10	10.24	10.37	10.51	10.65	10.79
19	9.09	9.23	9.36	9.50	9.64	9.78	9.91	10.05	10.19	10.33	10.46
20	8.80	8.94	9.08	9.21	9.35	9.49	9.63	9.76	9.90	10.04	10.18
21	8.54	8.68	8.81	8.95	9.09	9.23	9.36	9.50	9.64	9.78	9.91
22	8.30	8.44	8.58	8.71	8.85	8.99	9.13	9.26	9.40	9.54	9.68
23	8.08	8.22	8.36	8.50	8.63	8.77	8.91	9.05	9.18	9.32	9.46
24	7.88	8.02	8.16	8.30	8.43	8.57	8.71	8.85	8.98	9.12	9.26
25	7.70	7.84	7.98	8.11	8.25	8.39	8.53	8.66	8.80	8.94	9.08
26	7.53	7.67	7.81	7.94	8.08	8.22	8.36	8.49	8.63	8.77	8.91
27	7.37	7.51	7.65	7.79	7.92	8.06	8.20	8.34	8.47	8.61	8.75
28	7.23	7.37	7.50	7.64	7.78	7.92	8.05	8.19	8.33	8.47	8.60
29	7.09	7.23	7.37	7.51	7.64	7.78	7.92	8.06	8.19	8.33	8.47
30	6.97	7.10	7.24	7.38	7.52	7.65	7.79	7.93	8.07	8.20	8.34
31	6.85	6.99	7.12	7.26	7.40	7.54	7.67	7.81	7.95	8.09	8.22
32	6.74	6.88	7.01	7.15	7.29	7.43	7.56	7.70	7.84	7.98	8.11
33	6.63	6.77	6.91	7.05	7.18	7.32	7.46	7.60	7.73	7.87	8.01
34	6.54	6.67	6.81	6.95	7.09	7.22	7.36	7.50	7.64	7.77	7.91
35	6.44	6.58	6.72	6.86	6.99	7.13	7.27	7.41	7.54	7.68	7.82
36	6.36	6.49	6.63	6.77	6.91	7.04	7.18	7.32	7.46	7.59	7.73
37	6.27	6.41	6.55	6.69	6.82	6.96	7.10	7.24	7.37	7.51	7.65
38	6.19	6.33	6.47	6.61	6.74	6.88	7.02	7.16	7.29	7.43	7.57
39	6.12	6.26	6.40	6.53	6.67	6.81	6.95	7.08	7.22	7.36	7.50
40	6.05	6.19	6.33	6.46	6.60	6.74	6.88	7.01	7.15	7.29	7.43
45	5.74	5.88	6.02	6.16	6.29	6.43	6.57	6.71	6.84	6.98	7.12
50	5.50	5.64	5.78	5.91	6.05	6.19	6.33	6.46	6.60	6.74	6.88