

Wertvermehrende Investitionen:

Berechnungsvarianten

Folgende beiden Berechnungsvarianten¹ werden in der Praxis der Schlichtungsbehörden angewandt (Beispiel: Investitionssumme von Fr. 15.300.-- : 2 (wertverm. Anteil 50%) = Fr. 7.650.--, bei Referenzzins 3% und Lebensdauer 15 Jahre).

Schritt 1: Feststellen des wertvermehrenden Anteils der Investition

Investition 100% = Fr. 15.300.--

Mietzinswirksame Investition:

Annahme:

Wertvermehrender Anteil = 50%

Fr. 7.650.--

Die Berechnung der Amortisation und der Verzinsung erfolgt bei beiden Varianten nach denselben Regeln.

	Praxis A	in Fr.	Praxis B	in Fr.
Schritt 2: Die Verzinsung				
Hypothekarischer Referenzzinssatz: 3%				
<i>Berechnung:</i> 3% + 0.5% (Risikozuschlag) = 3.5% geteilt durch 2 ² = 1.75% auf Fr. 7'650.--				
	1.75%	Fr. 133.88	1.75%	
Schritt 3: Die Amortisation				
Investition : Lebensdauer				
<i>Berechnung:</i> 100 bzw. 7650 geteilt durch 15 (Jahre)				
	6.67%	Fr. 510.00	6.67%	
Zwischentotal	8.42%	Fr. 643.88	8.42%	
Schritt 4: Die Unterhaltspauschale wird wie folgt (unterschiedlich) festgelegt:				
	Praxis A	in Fr.	Praxis B	
Zwischentotal (wie oben)	8.42%	Fr. 643.88	8.42%	
Festlegung der Unterhaltspauschalen:				
- Praxis A:				
10% des Zwischentotals	0.84%	Fr. 64.39		
- Praxis B:				
1% Zuschlag auf dem Zwischentotal in %			1.00%	
Total (gerundet)	9.26%	Fr. 708.30	9.42%	Fr. 720.65
Schritt 5: Berechnung des Monatsmietzinses				
	Praxis A	in Fr.	Praxis B	in Fr.
Fr. 708.30 : 12		Fr. 59.--		
Fr. 720.65 : 12				Fr.60.05

Sind von der Investition verschiedene Mietverhältnisse betroffen, so wird das Ergebnis nach einem Schlüssel auf die einzelnen Mietobjekte überwält.

¹ **Praxis A** entspricht der in BGE 118 II 415 ff., **Praxis B** entspricht der im SVIT-Kommentar beschriebenen Regeln; siehe auch: „Mietzins und Mietzinsanpassung“, HEV Zürich, 2002

² Die Verzinsung wird halbiert, weil die Mieterschaft regelmässig einen Teil der investierten Summe zurückzahlt und sich deshalb die zu verzinsende Summe von anfänglich 100% auf 0% reduziert.