

Newsletter für AbonnentInnen von **mietrechtspraxis | mp**. Orientiert regelmässig in Kurzform über wichtige, spezielle und die aktuellsten mietrechtlichen Entscheide. Bezug nur für mp-AbonnentInnen möglich.
Abobestellung unter **www.mietrecht.ch**

BUNDESGERICHT

Höhere 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.

→ Art. 269a lit. c OR

Das Bundesgericht hat 2020 mit BGE 147 III 14 eine neue Rechtsprechung zur Vermieterrendite eingeleitet. Zunächst wurde die zulässige Nettorendite der Vermieter um 1.5% angehoben und soll nun 2% über dem Referenzzinssatz für Hypotheken liegen, solange dieser Referenzzinssatz 2% nicht übersteigt. Schon diese Rechtsprechung wirft viele Fragen auf. Unklar bleibt dabei, was geschieht, wenn die Zinsen wieder steigen, denn die Mieter haben kein Rechtsmittel, um in diesem Fall eine Rücknahme der erhöhten Rendite zu verlangen. Die Hauptkritik war jedoch, dass das Bundesgericht damit eine bereits mit einem Vorstoss eingeleitete parlamentarische Debatte über die angemessene Rendite des Vermieters verhinderte und auf diese Weise in einer wichtigen politischen Frage die Volksrechte ausgehebelt hatte (vgl. →mp-flash 7/2020). Doch das Bundesgericht verfolgte seine Rechtsprechung weiter und wandte sie in einem späteren Entscheid (4A_75/2022) auch auf die Berechnung der Mietzinserhöhung zur Überwälzung von Mehrleistungen des Vermieters an. Dabei erwähnte es die bereits 2020 geäußerte Kritik an seiner Rechtsprechung, ohne sich damit aber auseinanderzusetzen (vgl. →mp-flash 7/2024). Es argumentierte vielmehr, dass die Überwälzung von Mehrleistungen den Regeln für die Berechnung der Nettorendite folgen muss.

Mit seinem neuen Entscheid 4A_339/2022 weitet das Bundesgericht diese Rechtsprechung nun auch auf

die Berechnung der Bruttorendite aus. Auch sie soll gleich wie die Nettorendite um 1.5% erhöht werden, solange der hypothekarische Referenzzinssatz 2% nicht übersteigt.

Anlass zu diesem Entscheid bot ein Fall aus dem Kanton Freiburg. Hier entdeckten die Mieter bei ihrem Auszug aus der Wohnung, dass ihr Anfangsmietzins von monatlich Fr. 1'600.– nichtig war, weil der Vermieter es versäumt hatte, ihn mit der bei Vertragsabschluss im Kanton Freiburg obligatorischen Formularanzeige mitzuteilen. Sie riefen den Richter an, der nun den Anfangsmietzins festsetzen musste. Da sie ein Jahr nach Erstellung der Liegenschaft eingezogen waren und es sich damit fraglos um eine neuere Baute handelte, musste der Anfangsmietzins anhand der zulässigen Bruttorendite festgelegt werden. Mietgericht und kantonales Gericht berechneten die Bruttorendite wie bisher mit einem Zuschlag von 1.5% zum jeweiligen Referenzzinssatz für Unterhalt und Abgaben sowie einem weiteren Zuschlag von 0.5% für die Verzinsungskosten des Eigenkapitals, insgesamt also mit einem Zuschlag von 2% zum Referenzzinssatz. Das Bundesgericht hob diesen Zuschlag mit Verweis auf die eingeleitete Rechtsprechung der Renditen in einer Tiefzinsphase auf 3.5% an. In den 68 Monaten Mietzeit hatten die Mieter selbst nach dieser neuen Berechnung immerhin noch Fr. 26'055.70 zu viel Mietzins bezahlt. Die Vermieterin wurde verpflichtet, diesen Betrag unter Verrechnung einer Gegenforderung von Fr. 400.– den Mietern zurückzuzahlen.

**Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung,
4A_339/2022, 31. Oktober 2024,
zur Veröffentlichung in der amtlichen
Sammlung vorgesehen
(Originaltext französisch)**

Kommentar

Auf den ersten Blick mag es folgerichtig scheinen, dass das Bundesgericht seine neue Rechtsprechung zur Rendite der Vermieter nun auch auf die Bruttorendite ausdehnt. Doch der zweite Blick zeigt, dass mit dem neuesten Entscheid die Rendite der Vermieter nochmals

ohne sachlichen Grund sehr deutlich angehoben wird. Der gewährte Zuschlag zur bisherigen Verzinsung beschränkt sich anders als im ersten Entscheid nicht mehr auf das Eigenkapital. Er wird vielmehr auf die gesamten Anlagekosten ausgedehnt und damit auch auf das Fremdkapital. Nun ist es aber gewiss nicht so, dass dieser Zuschlag der Bank abgeliefert werden muss. Wer also rechnet, wie er am besten einen Neubau von Fr. 10 Mio. finanziert, kann in der Regel Fr. 8 Mio. bei der Bank abholen und dafür einen Zinssatz aushandeln, der dem derzeitigen Referenzzinssatz von 1.75% mehr oder weniger entspricht. Die letzten 20% der Kosten wird er wohl mit Eigenkapital finanzieren müssen. Dafür soll ihm ein fairer Zinssatz von 2,25% zustehen. Der Zuschlag von 0.5% zum Referenzzinssatz trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich dabei um risikotragendes Kapital handelt. Der neu zugestandene Profit ergibt sich in erster Linie aus dem Verzinzungszuschlag für das Fremdkapital. Dazu kommt der erhöhte - und in Tiefzinsphasen keineswegs gerechtfertigte - Profit auf dem Eigenkapital. Zusammengerechnet sind das in unserem Beispiel Fr. 160'000.- auf den ersten 8 Mio. ($8'000'000 \times 2\%$), die der Investor der Bank gar nicht abliefen muss und Fr. 30'000.-, die ihm nun für die höhere Verzinsung des Eigenkapitals zugestanden werden ($2'000'000 \times 1.5\%$). Zusammengezählt kann der Vermieter damit jährlich Fr. 190'000.- mehr Mietzins verlangen als bisher. Dieser Summe stehen auf seiner Seite keine nennenswerten Mehrkosten entgegen. Kurz zusammengefasst wirft das Eigenkapital nun eine um 9.5% erhöhte Nettorendite ab, werden dazu noch die schon bisher zugestandene Verzinsung von 2,25% gezahlt, wirft das eingesetzte Eigenkapital im geschilderten Beispiel einen Zins von 11.75% ab; und das wohlgemerkt alles als «notwendiger Ausgleich» in einer Tiefzinsphase. Der Entscheid des Bundesgerichts ist in seiner Auswirkung unverständlich und stossend. Ganz offensichtlich wurden seine Konsequenzen nicht bedacht, und wohl übersehen, dass sie weit über den Bonus hinausgehen, den das Bundesgericht den Vermietern in seinem ersten Entscheid 2020 zuhalten wollte. Für die Mieterinnen und Mieter ist es unzumutbar, dass sie im gezeigten Beispiel zusätzlich jährlich Fr. 190'000.- mehr Mietzins abliefen müssen, ohne Aussicht, sich dagegen wehren zu können, denn das Mietrecht bietet ihnen auch hier keine Möglichkeit, diese Mehrbelastung wieder rückgängig zu machen, wenn der Referenzzinssatz erneut steigt.

mietrechtspraxis | mp

© Copyright bei «mietrechtspraxis | mp»; Veröffentlichungen dieser Texte (auch auszugsweise) sind nur mit Zustimmung des Verlags «mietrechtspraxis | mp» erlaubt.
