

November 2020

Berechnung der Nettorendite: Praxisänderung des Bundesgerichts

In seinem Entscheid vom 26. Oktober 2020 (Urteil 4A_554/2019) hat das Bundesgericht eine längst fällige Anpassung der Rechtsprechung vorgenommen und zwei Parameter bei der Berechnung der zulässigen Nettorendite angepasst.

Wird der Anfangsmietzins durch die Mieterschaft angefochten, so prüfen die Gerichte, ob derselbe missbräuchlich ist und herabgesetzt werden darf.

Bei der Frage der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird entweder geprüft, ob mit dem betreffenden Mietzins ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (Nettorendite) oder ob sich der Mietzins im Rahmen des Orts- oder Quartierüblichen bewegt. Bei weniger als 30 Jahre alten Liegenschaften ist prioritär auf die Nettorendite abzustellen, während bei Altliegenschaften Priorität auf den Vergleich mit orts- und quartierüblichen Mietzinsen gelegt wird.

Mit seinem aktuellen Entscheid hat das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung bei der Berechnung der Nettorendite angepasst. Es hat bei zwei Parametern eine Praxisänderung vorgenommen:

1. Erhöhung der zulässigen Nettorendite auf 2 % über dem Referenzzinssatz

Bisher galt, dass bei der Prüfung der Missbräuchlichkeit der Mietzinsen die Nettorendite 0,5 % über dem aktuellen Referenzzinssatzes liegen durfte. Aufgrund des in den letzten Jahren auf ein historisches Tief gesunkenen Hypothekar- und

Referenzzinssatzes erhöht das Bundesgericht die zulässige Rendite: sie darf den Referenzzinssatz um 2 % übersteigen, sofern Letzterer gleich oder kleiner als 2 % ist.

2. Investiertes Eigenkapital darf zu 100% der Teuerung angepasst werden

Bei den bisherigen Berechnungen durfte das Eigenkapital lediglich zu 40 % der Teuerung angepasst werden. Neu erlaubt die Rechtsprechung eine Anpassung des gesamten Eigenkapitals an die Teuerung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Rechtsprechung zu den obgenannten zwei Punkten aus den Jahren 1994 resp. 1986 stammt, hat sie im Rahmen der aktuellen Anwendungen dazu geführt, dass die Gerichte zu tiefe Mietzinsen festgesetzt hatten. Gemäss Ausführungen des Bundesgerichts standen diese in keinem Verhältnis mehr zum Wert der Nutzung der betreffenden Mietobjekte.

3. Fazit

Die vorliegende Praxisänderung des Bundesgerichts ist zu begrüßen, zumal sie den Entwicklungen und Veränderungen der letzten Jahre Rechnung trägt. Den Liegenschafteneigentümern soll es möglich sein, einen hinreichenden Ertrag aus ihren Liegenschaften zu erwirtschaften und die mit der Vermietung einhergehenden Risiken (Leerstand, Mietzinsverluste) tragen zu können.

4. Rechtliche Beratung

Haben Sie Fragen zur Berechnung der zulässigen Nettorendite? Benötigen Sie Unterstützung im Rahmen eines Gerichtsverfahrens, bei dem Ihr Mieter den Anfangsmietzins angefochten hat? Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.



Dr. Marianne Schaub-Hristić
Rechtsanwältin

Schaub Hochl Rechtsanwälte,
Theaterstrasse 29, 8400 Winterthur
Tel: 052 213 35 35

schaub@schaubhochl.ch
www.schaubhochl.ch