



**Urs Bolliger**

**Eidg. dipl.  
Immobilientreuhänder**

**Bolliger Neukom Treuhand  
Herzogstrasse 14  
5001 Aarau**

## Region

### **Immobilien-Ratgeber: Ermittlung des «zulässigen» Mietzinses (Grundsatz der Kostenmiete)**

Ausgangslage: Bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen muss unter anderem die Höhe des Mietzinses überprüft oder festgelegt werden. Aufgrund von Kennwerten können Annäherungen an die Preise pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr vorgenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Angaben aufgrund der Mikrolage und nach Objekttypen und deren Eigenschaften stark variieren können.

Bei der Festlegung des Mietzinses muss darauf geachtet werden, dass die Anteile für die «Nebenkosten» (Heiz- und Betriebskosten, Art. 257a OR) separat ausgeschieden werden. Für die Festlegung des Mietzinses (netto) müssen die Kostenanteile für die Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie die Investitionen zur Erhaltung des Objekts ermittelt werden.

Die schweizerischen Gesetzesgrundlagen definieren als Basis für die Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen die sogenannte «Kostenmiete» (Art. 269 OR). Daraus ist abzuleiten, dass der Mietzins (immer ohne Nebenkosten) missbräuchlich ist, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Um zu prüfen, ob der Mietzins den gesetzlichen Anforderungen «genügt», muss die sogenannte «Nettorendite» berechnet werden. Dazu müssen vom Mietzins (netto) die Bewirtschaftungskosten (Versicherungsprämien, baulicher Unterhalt [Instandhaltung], die Verwaltungskosten usw.) in Abzug gebracht werden. Der daraus resultierende «Nettoertrag» bildet die Grundlage für die Ermittlung der zulässigen «Nettorendite». Um diese zu berechnen, muss in einem zweiten Schritt das investierte Eigenkapital ermittelt werden. Dazu werden vom Anlagewert die mit dem Grundstück «verbundenen» Darlehen (z. B. Hypotheken) in Abzug gebracht. Zum Zwischenergebnis können Amortisationen und selbstfinanzierte, wertvermehrende Investitionen hinzugezählt und das ursprünglich investierte Eigenkapital darf zudem der Teuerung angepasst werden.

Mit diesen beiden Zielwerten (Nettoertrag und investiertes Eigenkapital) kann alsdann die Nettorendite ermittelt und mit den gesetzlichen Vorgaben verglichen werden. In seinem Urteil vom Oktober 2020 hat das Bundesgericht die aus den 1980er Jahren stammende Rechtsprechung in zwei Bereichen angepasst: Neu darf das investierte Eigenkapital zu 100 % (vormals 40 %) der Teuerung angepasst werden. Zudem darf die Nettorendite (unter gewissen Bedingungen) neu 2 % über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen (vormals 0,5 %). Dieser Zuschlag ist zulässig, solange der Referenzzinssatz unter 2 % liegt.

Ergänzend einige Hinweise zum Thema «wertvermehrende Investitionen»:

Realisiert der/die Vermieter/in Massnahmen, welche einen Mehrwert darstellen (z. B. den Einbau einer Geschirrspülmaschine), darf er/sie die wertvermehrenden Anteile auf den aktuellen Mietzins aufschlagen. Eine entsprechende Anpassung des Mietzinses (sofern diese als einseitige Willensäusserung kundgetan wird) unterliegt den zwingenden gesetzlichen Formvorschriften (amtliches Anpassungsformular verwenden). Um spätere Diskussionen oder gar «Streitigkeiten» zu verhindern, sollte die Anpassung jedoch vor der Realisierung der Massnahmen mit den betroffenen Mieter/innen abgesprochen und vertraglich geregelt werden. Eine solche «gegenseitige, übereinstimmende Willensäusserung» kann einfach und unkompliziert im Rahmen einer «Zusatzvereinbarung» zum Mietvertrag erhoben werden. Bei der Berechnung des zulässigen «Aufschlages» muss die spezifische Lebensdauer von Geräten, Bauteilen oder Bauteilgruppen (z. B. Fassadenisolationen) berücksichtigt und auf den aktuellen Referenzzinssatz abgestellt werden. Für künftig zusätzlich anfallende Unterhaltskosten darf zudem ein Zuschlag definiert werden. Auf diese Weise kann der/die Vermieter/in zusätzlich investiertes Kapital entsprechend «verzinsen».

Die Berechnungen des zulässigen Mietzinses, wie auch des Betrages zur Überwälzung wertvermehrender Investitionen, erfordern Fachkenntnisse und entsprechende Grundlagendaten. Um diese anstellen zu können, müssen jedoch vor allem lückenlose Belege und entsprechende Hinweise zur Finanzierung von Massnahmen vorliegen. Prüfen Sie daher frühzeitig, welche Unterlagen vorhanden sind. Legen Sie neue Belege ab und machen Sie Notizen zum Ablauf und zur Finanzierung (entsprechende Belege ebenfalls aufbewahren). Nur so können später die Schritte sinnvoll umgesetzt und begründet werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger

Bolliger Neukom Treuhand

Herzogstrasse 14, 5001 Aarau