

Anhang zu den Erläuterungen betreffend Änderung des Obligationenrechts (Miete und Pacht) – Berechnungsgrundlagen

1. Allgemeines

Die nachstehend aufgeführten Werte basieren auf Erfahrungszahlen, Schätzungen und Einzelberechnungen. Sie sind im Rahmen der auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung geplanten Revision der Mietrechtsverordnung zu diskutieren und können daher noch Änderungen erfahren. Insgesamt erscheinen die Zahlen aber geeignet, um einen Überblick über mögliche Grenzen der Missbräuchlichkeit und über die Grössenordnung von Mietzinsanpassungen nach revidiertem Mietrecht zu geben. Die Einzelheiten der Berechnungsgrundlagen werden in der Mietrechtsverordnung zu regeln sein.

2. Bruttorendite

Komponente	Ansatz in % des mietrechtlichen Anlagewerts (Beispiel)
1. Kapitalverzinsung (Eigenkapital und Fremdkapital)	3,0 Prozent
2. Risikozuschlag auf dem Eigenkapital	0,3 Prozent
3. Unterhaltskosten	0,75 – 2,0 Prozent
4. Betriebskosten	0,4 Prozent
5. Verwaltungskosten	0,3 Prozent

Erläuterungen:

1. Die Kapitalverzinsung entspricht dem durch die Schweizerische Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichenden Durchschnittssatz für inländische Hypothekarforderungen (variable und Festhypotheken). Für das vorliegende Beispiel wird ein Wert von 3,0 Prozent angenommen.

2. Der Risikozuschlag auf dem Eigenkapital wird im Gesetz auf 0,3 Prozent des mietrechtlichen Anlagewerts festgelegt. Dieser Wert resultiert aus der Überlegung, dass bei den marktgängigen Finanzierungsmodellen für den Bereich zwischen 60 und 80 Prozent der Gesamtkosten in der Regel ein um durchschnittlich 0,5 Prozent höherer Zinssatz als für den darunter liegenden Bereich (häufig erste Hypotheken) berechnet wird. Der Restbetrag ab 80 Prozent der Gesamtkosten wird in der Regel durch Eigenmittel finanziert, die einem nochmals höheren Risiko ausgesetzt sind, sodass dafür ein zusätzlicher Zuschlag von 0,5 Prozent gerechtfertigt erscheint. Damit resultiert insgesamt ein Zuschlag von 0,3 Prozent (20 Prozent der Gesamtkosten zu 0,5 Prozent plus weitere 20 Prozent zu 1 Prozent).

3. Bei der Pauschale für Unterhaltskosten ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die entsprechenden Aufwendungen mit dem Gebäudealter zunehmen. Deshalb ist für die ersten Jahre eine tiefere Pauschale von beispielsweise 0,75 Prozent vorzusehen, die in der Folge kontinuierlich bis zu einem konstanten Wert von beispielsweise 2,0 Prozent nach 50 Jahren ansteigt. Eine entsprechende Tabelle ist in die Mietrechtsverordnung aufzunehmen.

4. Gestützt auf die Erfahrungen aus der Praxis ist davon auszugehen, dass sich die im Mietzins inbegriffenen Betriebskosten auf zirka 0,4 Prozent des mietrechtlichen Anlagewerts belaufen, sofern nur die Kosten für Heizung und Warmwasser als Nebenkosten ausgedehnt werden. Sind hingegen alle nach dem Gesetz zulässigen Kosten als Nebenkosten ausgedehnt, so können nur 0,2 Prozent des mietrechtlichen Anlagewertes im Mietzins verrechnet werden. Umgekehrt ergibt sich hier ein Wert von 0,6 Prozent wenn alle Nebenkosten im Mietzins inbegriffen sind (Bruttomietzins).

5. Die nicht den Nebenkosten, sondern den Betriebs- und Unterhaltskosten zuzurechnenden Verwaltungskosten werden zusammengefasst und auf rund 0,3 Prozent des mietrechtlichen Anlagewerts geschätzt.

3. Mietrechtlicher Anlagewert

Der mietrechtliche Anlagewert setzt sich zusammen aus den Bau- und Landkosten oder den Erwerbskosten, den wertvermehrenden Aufwendungen und dem Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital. Für dieses ist von der sogenannten Regelfinanzierung mit 40 Prozent des Anlagewerts auszugehen. Die Teuerung auf dem Eigenkapital entspricht somit zwei Fünfteln des aktuellen Anlagewerts multipliziert mit der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise. Dabei sind die verschiedenen Erneuerungsetappen entsprechend ihrem Alter zu berücksichtigen.

3.1 Unbekannter Gebäudewert

Bei unbekanntem Gebäudewert wird auf den durch die Gebäudenebenkosten und die Altersentwertung bereinigten Gebäudeversicherungswert abgestellt. Die Altersentwertung ist in Form einer Reduktion zu berücksichtigen. Ausgehend von einer Lebensdauer von 100 Jahren ist von einer Entwertung von 1,0 Prozent pro Jahr, gerechnet ab der jeweils letzten Gesamterneuerung, auszugehen. Die Gebäudenebenkosten belaufen sich erfahrungsgemäss auf zirka 10 Prozent des Gebäudeversicherungswertes. Dies wird in Form eines entsprechenden Aufschlags berücksichtigt.

3.2. Unbekannter Landwert

Bei den Landwerten hat sich gezeigt, dass diese einerseits von Gemeindetypen und andererseits vom Erstellungs- oder vom Erwerbsjahr abhängig sind. Daher ist eine Unterteilung in fünf verschiedene Gemeindetypen vorgesehen, für die bei Wohnobjekten, die bis 1989 erstellt wurden, Quadratmeterpreise von 450, 350, 250, 150 sowie 75 Franken und bei Wohnobjekten, die nach 1989 erstellt wurden, Quadratmeterpreise von 900, 700, 500, 300 sowie 200 Franken gelten. Wenn bei unbekanntem Landwerten im Einzelfall Diskrepanzen zu diesen pauschalen Annahmen offensichtlich sind, kann eine Einzelschätzung vorgenommen werden

4. Anpassung an veränderte Kosten

Massgebend für die Anpassung an veränderte Kosten ist in erster Linie die Entwicklung des von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich zu veröffentlichenden Durchschnittssatzes für inländische Hypothekarforderungen. Ein Anpassungsanspruch ergibt sich durch eine jeweilige Mindestveränderung um 0,25 Prozent. Entsprechend dem geltenden Recht ergibt sich durch die Veränderung je nach Höhe des aktuellen Durchschnittssatzes ein unterschiedlich hoher Anpassungsanspruch, der in Prozentpunkten bezogen auf den Mietzins ausgedrückt wird.

Für den Ausgleich der Teuerung auf dem Eigenkapital kann die Vorjahresmiete wie in der geltenden Praxis zu 40 Prozent an die Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Für den Ausgleich der Teuerung bei den Unterhalts- und Betriebskosten ist eine Pauschale vorgesehen. In diesem Zusammenhang zeigen Berechnungen, dass mit einem Wert von 0,6 Prozent eine für die Zukunft realistischerweise zu erwartende Jahresteuern von rund 2 Prozent ausgeglichen werden kann. Alternativ zur Pauschale kann die Vermieterschaft auch die effektive Entwicklung der Kosten geltend machen. Dabei wird auf die Differenz zwischen den durchschnittlichen Kosten der letzten drei der Anpassung vorangegangenen Jahre und den durchschnittlichen Kosten der letzten drei der letzten Anpassung vorangegangenen Jahre abgestellt. Entsprechend der unter aktuellem Recht geltenden Praxis sind die Kosten grosser Investitionen, wie beispielsweise Dachsanierungen, gleichmässig auf einen längeren Zeitraum zu verteilen.

Keine Pauschale ist für die Verwaltungskosten vorgesehen. Macht der Vermieter in diesem Punkt eine Teuerung geltend, so muss er die effektive Entwicklung der Kosten nachweisen.

5. Mehrleistungen

Bei Mehrleistungen kann der Vermieter den Mietzins im Umfang der angemessenen Bruttorendite auf dem Betrag der anrechenbaren Investition erhöhen. Entsprechend der geltenden Mietrechtsverordnung gelten als Mehrleistungen Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, wobei die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 bis 70 Prozent überwält werden können.

Als Neuerung soll in der Verordnung hervorgehoben werden, dass die Kosten ökologischer Verbesserungen grundsätzlich als Mehrleistungen im Sinne des Gesetzes gelten. Dazu gehören Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, Massnahmen zur rationelleren Energienutzung, Massnahmen zur Verminderung der Emissionen bei haustechnischen Anlagen, Massnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Energieverbrauch. Festzuhalten ist ferner, dass diese Kosten nur insoweit als Mehrleistungen gelten, als sie über die Kosten zur Wiederherstellung oder Erhaltung des ursprünglichen Zustandes hinausgehen.