

## Relative Kriterien resp. Anpassungsgründe

### Veränderung der Hypothekarzinssätze (vgl. VMWG 12a und 13)

- massgebend ist die Erhöhung oder Senkung des Referenzzinssatzes um  $\frac{1}{4}$  Prozent:
  - Mietzinserhöhung/-senkung um 3%, wenn Referenzzinssatz unter 5% liegt;
  - Mietzinserhöhung/-senkung um 2,5%, wenn Referenzzinssatz zwischen 5 und 6% liegt
  - Mietzinserhöhung/-senkung um 2%, wenn Referenzzinssatz über 6% liegt

### Mehrleistungen des Vermieters (vgl. VMWG 14)

- **wertvermehrnde oder qualitätsverbessernde Investitionen (inkl. energetische Verbesserungen)**
  - Investitionen in das Mietobjekt, durch welche neue Einrichtungen geschaffen werden (z.B. Einbau eines Lifts)
  - bei teilweiser Erneuerung (z.B. Fassadensanierung mit besserer Isolation als vorher) ist davon auszugehen, dass die Investition teilweise wertvermehrend ist
  - nicht wertvermehrend sind Unterhaltsaufwendungen, welche der Werterhaltung dienen (Stichwort: aufgeschobener Unterhalt)
  - bei einer umfassenden Überholung (Gesamtsanierung) vermutet VMWG 14 I, dass 50 - 70% wertvermehrend ist; der Mieter kann diese Vermutung widerlegen
- Kriterien:
  - Zeitraum seit letzter Sanierung (langer Zeitraum spricht für tieferen Satz)
  - Anteil der qualitätsverbessernden Arbeiten (Schätzung)
  - Verhältnis Gesamtkosten der Sanierung zu Mietzinseinnahmen (sind Kosten ein Vielfaches der Einnahmen: höherer Satz)
- **Vergrösserung der Mietsache**
- **zusätzliche Nebenleistungen**

Um den Mietzins zu erhöhen, muss der Vermieter den wertvermehrenden Anteil folgendermassen kapitalisieren (1+2+3):

- 1) Amortisationsatz
  - wie hoch ist die durchschnittliche Lebensdauer der Investitionen (vgl. Paritätische Lebensdauertabelle)
  - $100/\text{Lebensdauer} = \text{Satz in Prozent}$
- 2) Verzinsungssatz
  - aktueller Referenzzinssatz + 0,5% /2
- 3) Unterhaltssatz
  - pauschal 1% oder 10% von 1)+2)

### Allgemeine Kostensteigerung (vgl. VMWG 12)

- massgebend ist die Entwicklung der Kosten, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Bewirtschaftung der betreffenden Liegenschaft anfallen, aber nicht über die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten abgegolten werden
- Beispiele: Unterhaltsaufwand, Steuern, Versicherungsprämien, etc.
- Vermieter trägt die Beweislast:
  - im Verfahren vor Schlichtungsbehörde werden Pauschalen von 0,5 bis 1% pro Jahr zugelassen
  - im gerichtlichen Verfahren hat der Vermieter mittels Vergleiches einer mehrjährigen Durchschnittsperiode mit dem Durchschnitt der Folgeperiode die Kostenentwicklung nachzuweisen (umstritten)

### Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital (vgl. VMWG 16)

- massgebend ist das standardisierte Finanzierungsmodell (40% des Anlagekapitals wird als Eigenkapital - somit als risikotragend - angesehen)
- demgemäss kann der Mietzins im Umfang von 40% der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden

Sodann ist der wertvermehrnde Anteil der Gesamtinvestition zu kapitalisieren, woraus die zulässige jährliche Mietzinserhöhung für die gesamte Liegenschaft resultiert.

z.B. Gesamtinvestition Fr. 100'000.-;  
Wertvermehrnder Anteil 50%, mittlere Lebensdauer 30 Jahre, aktueller Referenzzinssatz 3,25%

→ Fr. 50'000.- x (3,33% + 1,875% + 1%)  
→ Fr. 3'102,50 Fr. jährliche Wertvermehrung

Die jährliche Wertvermehrung ist schliesslich auf die einzelnen Mietobjekte aufzuteilen.  
Die Mietzinserhöhung wird pro Monat angezeigt (also dividiert durch 12).