

Auszug aus dem SVIT-Kommentar

## Kapitalisierung bei wertvermehrenden Investitionen

### zu Art. 269a N 68-73

- 68** Art. 14 Abs. 2 VMWG erlaubt dem Vermieter eine Mietzinsanpassung; die den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition berücksichtigt.
- 69** Nachdem die Mietzinserhöhung auch die Amortisation der Investition vorsieht, ist der für die Verzinsung der Investition resultierende Mietzinsaufschlagsteil gestützt auf die Annuitätenmethode zu berechnen. Als Faustregel kann zu dieser Methode festgehalten werden, dass das halb investierte Kapital über die gesamte Amortisationsdauer mit dem zulässigen Zinssatz (1/2% über dem Zinssatz für erste Hypotheken, vgl. Weber/Zihlmann, N 10 zu Art. 269a OR; Lachat/Stoll, S. 225) oder das gesamte überwälzbare Investitionsvolumen zum halben Zinssatz (1/2% über dem Zinssatz für erste Hypotheken) verzinst werden darf. Daraus resultiert anfänglich eine zu niedrige Verzinsung des investierten Kapitals, welche aber durch die höhere Verzinsung in der zweiten Hälfte der Amortisationsdauer aufgefangen wird.
- 70** In der Praxis scheint folgende Faustregel zur Berechnung der Mietzinsanpassung tauglich:  
Zins auf der wertvermehrenden Investition:  
$$\frac{\text{Satz für I. Hypotheken} + 1/2\%}{2} + \text{Amortisation} + 1\% \text{ Unterhaltsanteil}$$
- 71** Für die Verzinsung massgebend ist der zur Zeit der Mietzinserhöhung massgebende Leitzinssatz, nicht ein allenfalls davon abweichender, wie ihn der Vermieter konkret vereinbart hat. Dies ist dadurch gerechtfertigt, dass die Kapitalisierung für die gesamte Lebensdauer der Investition berechnet wird, womit es sich rechtfertigt, die Verzinsungen allgemeinen Marktverhältnissen zu unterstellen (BGE 118 11420, BGE vom 14.9.92, mp 2/93, S. 88 ff.; Lachat, in: mp 4/93, S. 150 ff.).
- 72** Für die Höhe der Amortisationsquote beim Zinsaufschlag ist die durchschnittliche Lebensdauer der Investition massgebend. N 24 zu Art. 267 bis 267a OR gibt eine umfassende Übersicht über die Amortisationsdauer der einzelnen, im Rahmen von Wohn- und Geschäftsräumen möglichen Investitionsgüter (vgl. hierzu auch Gratz, S. 100 f.). Bei umfassenden Überholungen ist die durchschnittliche Amortisationsdauer aufgrund der gewichteten Anteile der einzelnen sanierten Bereiche zu ermitteln (vgl. hierzu BGE 118 11421; Lachat, in: mp 4/93, S. 153).
- 73** Schliesslich ist zu berücksichtigen ein Anteil für den Unterhalt der wertvermehrenden Investition. Die Praxis geht davon aus, diesen Anteil mit 1 % pro Jahr zu bewerten, was nicht zu beanstanden ist. Das Bundesgericht hatte bis heute lediglich zu prüfen, ob ein vom Vermieter im konkreten Fall in Anschlag gebrachter Anteil von 10% des aus Verzinsung und Amortisation abzuleitenden Kapitalisierungssatzes nicht missbräuchlich sei, was es verneinte, ohne damit die Berechnung unter Berücksichtigung eines Standardsatzes von 1 % als unzulässig zu erklären (BGE 118 11 429; zustimmend Lachat, in: mp 4/93, S. 154).