

Wertvermehrende Investitionen:

## Berechnungsvarianten

Folgende beiden Berechnungsvarianten<sup>1</sup> werden in der Praxis der Schlichtungsbehörden angewandt (Beispiel: Investitionssumme von Fr. 15.300.-- : 2 (wertverm. Anteil 50%) = Fr. 7.650.--, bei Referenzzins 3% und Lebensdauer 15 Jahre).

### Schritt 1: Feststellen des wertvermehrenden Anteils der Investition

Investition 100% = Fr. 15.300.--                      Mietzinswirksame Investition:

*Annahme:*

Wertvermehrender Anteil = 50%    **Fr. 7.650.--**

Die Berechnung der Amortisation und der Verzinsung erfolgt bei beiden Varianten nach denselben Regeln.

	Praxis A	in Fr.	Praxis B	in Fr.
<b>Schritt 2: Die Verzinsung</b>				
Hypothekarischer Referenzzinssatz: 3%				
<i>Berechnung:</i> 3% + 0.5% (Risikozuschlag) = 3.5% geteilt durch 2 <sup>2</sup> = 1.75% auf Fr. 7'650.--				
	1.75%	Fr. 133.88	1.75%	
<b>Schritt 3: Die Amortisation</b>				
Investition : Lebensdauer				
<i>Berechnung:</i> 100 bzw. 7650 geteilt durch 15 (Jahre)				
	6.67%	Fr. 510.00	6.67%	
<b>Zwischentotal</b>	<b>8.42%</b>	<b>Fr. 643.88</b>	<b>8.42%</b>	
<b>Schritt 4: Die Unterhaltspauschale wird wie folgt (<u>unterschiedlich</u>) festgelegt:</b>				
	<b>Praxis A</b>	<b>in Fr.</b>	<b>Praxis B</b>	
<b>Zwischentotal</b> (wie oben)	<b>8.42%</b>	<b>Fr. 643.88</b>	<b>8.42%</b>	
Festlegung der Unterhaltspauschalen:				
<b>- Praxis A:</b>				
10% des Zwischentotals	0.84%	Fr. 64.39		
<b>- Praxis B:</b>				
1% Zuschlag auf dem Zwischentotal in %			1.00%	
<b>Total</b> (gerundet)	<b>9.26%</b>	<b>Fr. 708.30</b>	<b>9.42%</b>	<b>Fr. 720.65</b>
<b>Schritt 5: Berechnung des Monatsmietzinses</b>				
	<b>Praxis A</b>	<b>in Fr.</b>	<b>Praxis B</b>	<b>in Fr.</b>
Fr. 708.30 : 12		<b>Fr. 59.--</b>		
Fr. 720.65 : 12				<b>Fr.60.05</b>

Sind von der Investition verschiedene Mietverhältnisse betroffen, so wird das Ergebnis nach einem Schlüssel auf die einzelnen Mietobjekte überwält.

<sup>1</sup> **Praxis A** entspricht der in BGE 118 II 415 ff., **Praxis B** entspricht der im SVIT-Kommentar beschriebenen Regeln; siehe auch: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Art. 269a N 76 f.

<sup>2</sup> Die Verzinsung wird halbiert, weil die Mieterschaft regelmässig einen Teil der investierten Summe zurückzahlt und sich deshalb die zu verzinsende Summe von anfänglich 100% auf 0% reduziert.