Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Übersetzter Ertrag aus der Mietsache
Rechtliche Grundlagen und statistische Erhebung im Zürcher Mietwohnungsmarkt

Verfasserin: Schorno Laura

Eingereicht bei: Dr. Lukas Breunig-Hollinger

Abgabedatum: 09.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV

Abbildungsverzeichnis V

Tabellenverzeichnis VI

Executive Summary VII

1. Einleitung 1

1.1 Ausgangslage 1

1.2 Zielsetzung 1

1.3 Abgrenzung des Themas 2

1.4 Vorgehen und Methodik 2

2. Theoretische Grundlagen 4

2.1 Gesetzliche Verankerung des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen 4

2.2 Begriffsdefinition, Methoden und Prinzipien 6

2.3 Anwendung der rechtlichen Bestimmungen, Ansätze und Methoden für die Überprüfung von Mietzinsen 8

2.3.1 Verhältnis von Grundtatbestand gemäss Art. 269 OR zu Tatbeständen gemäss Art. 269a OR 8

2.3.2 Kostenmiete gemäss Art. 269 OR 10

2.3.3 Vergleichsmiete gemäss Art. 269a OR 11

2.3.4 Methode bei Altbauten 13

2.3.5 Methode bei Neubauten 14

2.4 Berechnung des zulässigen Nettoertrags gemäss Art. 269 OR 14

2.4.1 Ermittlung der Anlagekosten 16

2.4.2 Ermittlung des Fremdkapitals 17

2.4.3 Ermittlung des Eigenkapitals 17

2.4.4 Sonderfälle zur Ermittlung der Anlagekosten 18

2.5 Missbräuchlichkeit durch übersetzten Kaufpreis 19

2.6 Zulässiger und übersetzter Ertrag 20

2.7 Ermittlung der Liegenschaftskosten 22

2.7.1 Kapitalkosten ... 22
2.7.2 Betriebskosten ... 22
2.7.3 Unterhaltskosten ... 23
2.7.4 Liegenschaftskostenquote ... 24
3. Untersuchung Liegenschaftsportfolio im Raum Zürich ... 25
3.1 Grundlagen der Untersuchung ... 25
3.1.1 Datensammlung Liegenschaft ... 25
3.1.2 Einzelobjektbetrachtung ... 26
3.2 Durchführung der Berechnung ... 27
3.2.1 Liegenschaftsrelevante Kennzahlen ... 27
3.2.2 Kennzahlen aus Einzelobjektbetrachtung ... 31
3.3 Einordnung der Resultate ... 33
4. Würdigung der Resultate ... 38
4.1 Argumentation der Untersuchungsresultate ... 38
4.2 Konsequenz der heutigen Rechtsprechung ... 40
4.3 Ökonomische Betrachtungsweise ... 42
5. Fazit und Ausblick ... 48
Literaturverzeichnis ... 50

Abkürzungsverzeichnis

[Abkürzung]	[Abkürzung steht für]
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BMM	Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972
ff.	fortfolgend
lit.	Litera
OR	Obligationenrecht (Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil Obligationenrecht) vom 30. März 1911 SR 220
p.a.	per annum, pro anno, pro Jahr
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 SR 221.213.11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liegenschaftsgrösse in Quadratmeter 27
Abbildung 2: Anlagekosten 28
Abbildung 3: Liegenschaftskosten 29
Abbildung 4: Mietzinseinnahmen / m2 p.a. 29
Abbildung 5: Zulässiger Mietzins / m2 p.a. 30
Abbildung 6: Verteilung der Nettorenditen 31
Abbildung 7: Häufigkeit von Wohnungsflächen 32
Abbildung 8: Häufigkeit von Dauer Mietverhältnis in Jahren 32
Abbildung 9: Verteilung der Mietzinseinnahmen pro m2 33
Abbildung 10: Korrelationskoeffizient Eigenkapital und Nettomieteinahmen 34
Abbildung 11: Korrelationskoeffizient Liegenschaftskosten und Nettomieteinahmen . 35
Abbildung 12: Korrelationskoeffizient Fläche und Nettomieteinahmen 35
Abbildung 13: Korrelationskoeffizient Mietdauer und Nettomieteinahmen 36
Abbildung 14: Korrelationskoeffizient Fremdkapitalquote und Nettomieteinahmen 36
Abbildung 15: Korrelationskoeffizient aktualisiertes Eigenkapital und Kaufjahr 37
Abbildung 16: Investitions- und Nutzungsmarkt (Quelle: Bodmer, 2023, S. 30) 44
Abbildung 17: Das DiPasquale-Wheaton-Modell (Quelle: Bodmer, 2023, S. 33) 45
Abbildung 18: Das DiPasquale-Wheaton-Modell Auswirkung sinkender Zinsen (Quelle: Bodmer, 2023, S. 36) 46
Abbildung 19: Das DiPasquale-Wheaton-Modell Auswirkung steigende Nachfrage an Wohnraum (Quelle: Bodmer, 2023, S. 36) 47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Spannweite Mieteinnahmen 33

Executive Summary

Im schweizerischen Obligationenrecht betreffend die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gibt es eine Vielzahl von Regeln zur Festsetzung von zulässigen Mietpreisen. Nach Art. 269 OR gilt ein Mietzins als missbräuchlich, wenn daraus ein übersetzter Ertrag erzielt wird oder er auf einem übersetzen Kaufpreis beruht. Der Art. 269a OR definiert Ausnahmen, unter denen ein Mietzins nicht als missbräuchlich gilt, wie zum Beispiel Mieten im Rahmen orts- und quartiersüblicher Verhältnisse oder wenn der Mietzins zur Deckung einer kostendeckenden Bruttorendite bei Neubauten dient. Diese Mietpreisregelung entstammt im Wesentlichen dem Beschluss aus dem Jahr 1972 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen. Seit Einführung dieser Gesetzesbestimmungen gab es immer wieder Unklarheiten bei deren Anwendung. Das Bundesgericht hat sich deshalb in verschiedenen Urteilen mit der Auslegungsfrage befasst und etwaige Lücken im Gesetz geschlossen. Unter anderem hat sich das Bundesgericht mit dem Verhältnis der verschiedenen Kriterien zur Bestimmung von Anfangsmieten oder Mietzinsanpassungen befasst und festgelegt, dass die zulässige Rendite anhand des aktuellen Referenzzinssatzes bestimmt wird. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung wird allerdings kritisch gewürdigt, da sie wichtige marktwirtschaftliche Faktoren bei der Festlegung des Ansatzes unberücksichtigt lässt. Das bestehende Mieterschutzrecht stellt aus ökonomischer Sicht einen Eingriff in den Markt dar, da es die maximal zulässige Rendite bestimmt und somit die Preise für ein Gut deckelt. Überregulierte Märkte, wo wenig Spielraum für ein natürliches Marktgleichgewicht vorherrscht, sind unattraktiv für Investoren, weshalb dem heutigen Mieterschutzrecht in der Schweiz besonders hohe marktwirtschaftliche Bedeutung zukommt. Mit einer praktischen Untersuchung des Mietwohnungsmarktes in Zürich werden die Anwendung und Auswirkungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen aufgezeigt. Eine konsequente Durchsetzung des rechtlichen Ansatzes findet heute zwar keine Anwendung, bei Neuvermietung wird oftmals anhand der Marktkriterien vermietet und der Mietzins bleibt unangefochten. Mögliche Auswirkungen bei einer strengeren Durchsetzung sind ein Rückgang im Angebot an Wohnraum. Dies würde die in den Ballungsgebieten herrschende Knappheit noch mehr verschärfen. Die Untersuchung in der Arbeit hat gezeigt, dass 89 Prozent der untersuchten Wohnungen über dem gesetzlichen Maximum vermietet werden. Die Mietenden dieser Wohnungen hätten also theoretisch die Möglichkeit, den Mietzins herabsetzen zu lassen. Der Schweizer Immobilienmarkt ist heute zum Schutz der Mietenden zwar stark reguliert, aber dank des massvoll durchgesetzten Mieterschutzrechtes nicht überreguliert.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die vorliegende Masterarbeit beschäftigt sich mit dem Thema übersetzter Mietertrag aus der Mietsache. Das schweizerische Obligationenrecht (OR) hält in Art. 269, welcher im zweiten Abschnitt unter den Schutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsraummiete verankert ist, fest, dass der Mietzins einer Mietsache missbräuchlich ist, wenn daraus ein übersetzter Ertrag generiert wird oder auf einem offensichtlich überhöhten Kaufpreis beruht. Im nachstehenden Art. 269a OR werden die Ausnahmetatbestände aufgeführt, welche unter anderem beinhalten, dass der Mietzins grundsätzlich nicht missbräuchlich ist, wenn er im Rahmen der orts- und quartiersüblichen Mieten liegt, durch Mehrleistungen des Vermietenden begründet ist, im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite bei Neubauten liegt oder lediglich dem Ausgleich des risikotragenden Kapitals dient. In diesen beiden Artikeln werden gleich mehrere Ansätze genannt zur Bestimmung, ob ein Mietzins missbräuchlich ist. Ausserdem ist die Grundnorm mit dem Begriffspaar *übersetzter Ertrag* offen und konkretisierungsbedürftig. Deshalb ist es seit der Einführung dieser Gesetzesbestimmungen immer wieder zu Auslegungsfragen bei der Rechtsanwendung gekommen. Vorliegende Arbeit ist nicht als juristische Arbeit konzipiert, sondern soll zwischen zentralen Gesetzesbegriffen und dessen ökonomischen Wirkung einen Bezug anhand einer Untersuchung im Zürcher Mietwohnungsmarkt herstellen. Zunächst wird der Mechanismus der Gesetzesnormen zur Begrenzung des Mietzinses erläutert, um deren Einfluss auf die Untersuchungsresultate nachvollziehen zu können. Schliesslich werden die Ergebnisse der Untersuchung auf den schweizerischen Immobilienmarkt übertragen, um deren wirtschaftlichen Einfluss und Bedeutung zu zeigen.

1.2 Zielsetzung

Die Arbeit soll die Komplexität der Ansätze zur Begrenzung der Mietzinsen aufzeigen und deren volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung im Mietwohnungsmarkt vermitteln. Sie befasst sich mit der Gesetzgebung und erläutert, wie die zulässige Rendite hergeleitet wird. Folgende Fragestellungen sollen im Rahmen der Arbeit geklärt werden:

- Wie funktioniert die Berechnung des zulässigen Mietzinses sowie der normkonformen Rendite in der mietrechtlichen Praxis?

- Wo bewegen sich die zulässigen Mietzinse bei den 14 untersuchten Wohnliegenschaften im Raum Zürich?
- Welche Erkenntnisse können aus den statistischen Daten gezogen werden?
- Welche Bedeutung hat diese mietrechtliche Mietzinsbegrenzung für den schweizerischen Immobilienmarkt?
- Ist die in der Literatur und unter Fachverbänden verankerte Kritik an den Mieterschutzbestimmungen in Bezug auf den missbräuchlichen Mietzins angemessen?

1.3 Abgrenzung des Themas

Zum Thema missbräuchlicher Mietzins / übersetzter Ertrag liegt viel Literatur vor. Die Arbeit stützt sich vorwiegend auf die sehr häufig konsultierten Praxisdarstellungen und Kommentare wie die Mietrechtspraxis, SVIT-Kommentar, Zürcher Kommentar, Basler Kommentar und Berner Kommentar. Die neueren wegweisenden Bundesgerichtsentscheide sind ebenfalls mitberücksichtigt. Frühere Abschlussarbeiten des MAS Real Estate haben sich auch bereits mit diesem Thema beschäftigt, so beispielsweise die Abschlussthesis von Thierry Goetz, *Renditedefinition im Mietrecht und der Immobilienökonomie* und die Masterarbeit von Silvan Stocker, *Das Modell der Kostenmiete im Vergleich zum Schweizer Mietrecht und dessen Anwendung im Wohnungsbau, Aktueller Stand und Anpassungsvorschläge*.

Das Untersuchungsgebiet in der vorliegenden Arbeit bezieht sich auf den Raum Zürich und das Portfolio institutioneller Eigentümerschaften. Der Standort sowie die strategische Zielsetzung haben einen enormen Einfluss auf die Renditeerwartungen von Immobilienbesitzenden. Die Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen dienen dazu, die Untersuchungsresultate in einen Kontext zu setzen. Um die Auswirkungen des mietrechtlichen Ansatzes verstehen zu können, ist ein ökonomischer Bezug notwendig. Die Arbeit befasst sich zwar hauptsächlich mit den rechtlichen Vorgaben, dennoch wird abschliessend der Bezug mit einem Marktmodell hergeleitet.

1.4 Vorgehen und Methodik

Die Ausführungen zur gesetzlichen Regelung der Mietpreise werden anhand von Fachliteratur erarbeitet. Die Untersuchung der 14 ausgewählten Liegenschaften erfolgt in einem strukturellen Raster, um die Daten vergleichbar zu machen und die einzelnen Bestandteile besser interpretieren zu können. Im Vorfeld wurden einige institutionelle Eigentümerschaften im Raum Zürich für die Datenverwendung ihrer Wohnliegenschaften angefragt. Die Ergebnisse aus der Studie werden statistisch

veranschaulicht und im Diskurs kritisch gewürdigt. Hierbei wird insbesondere auf die vorherrschende Kritik und die ökonomische Bedeutung einer Mietpreisbegrenzung eingegangen.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Gesetzliche Verankerung des Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen

Mit der Volksabstimmung vom 6. Dezember 1986 wurde die Revision der alten Bundesverfassung zu Art. 34^{septies} angenommen und dem Bund der Auftrag erteilt, Bestimmungen zum Schutz des Mieters zu erlassen, unter anderem zum Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen. In der heutigen Bundesverfassung ist diese Bestimmung in Art. 109 zu finden, welcher seit dem 1. Januar 2000 in Kraft ist und nicht wesentlich vom damaligen Artikel in der alten Bundesverfassung abweicht. Mit dem Volksentscheid vom 6. Dezember 1986 konnten die Bestimmungen aus dem damals noch geltenden Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) aus dem Jahr 1972 im Obligationenrecht verankert werden. Die im Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen festgehaltenen Bestimmungen galten lediglich für Wohn- und Geschäftsräume und kamen nur in Gebieten, welche unter einer Wohnungsnot litten, zur Anwendung. Durch die erwähnte Verfassungskompetenz und gestützt darauf der Überführung dieses Beschlusses in ein Bundesgesetz, sind diese Mieterschutzbestimmungen nun in der ganzen Schweiz anwendbar. Die Texte der BMM Normen wurden weitestgehend übernommen und sind heute fast identisch in den Art. 269 ff. OR wieder zu finden. Die Schutzbestimmungen sind angedacht, um Mietende vor übermässig hohen Mietzinsen zu bewahren. Sie sollen nicht in erster Linie eine Korrekturmassnahme bilden, um ein Marktungleichgewicht auszugleichen. Denn aus der Botschaft des Bundes zur Gesetzesvorlage ergibt sich, dass zur Korrektur eines Marktungleichgewichtes das Gemeinwesen Massnahmen zu treffen hat. Diese Massnahmen sind durch Wohnbauförderung, Wohnungsbau der öffentlichen Hand, Erschliessungshilfen und Raumplanung umzusetzen (Rohrer, 2018c, S. 676-677). Besteht kein Marktgleichgewicht und das Angebot knapp ist an Gütern, welche für eine der Parteien von existentieller Bedeutung ist, ergeben sich mit der Zeit übersetzte Preise. Dies betrifft Wohn- und Geschäftsraum, deren Angebot aufgrund Raumplanungs- und Umweltschutzfaktoren nicht unbegrenzt zur Verfügung steht. Auch auf der Nachfrageseite sind nicht nur Qualität, Preis und die Verfügbarkeit, sondern auch Faktoren wie Umzugskosten und Lebensmittelpunkt massgebende Treiber (Weber, 2020, S. 1722). Um Mietende vor überhöhten Preisen zu schützen und deren oft schwächere Verhandlungsposition entgegenzuwirken, wurden die Bestimmungen gegen missbräuchliche Mietzinse erlassen (Giger, 2013, S. 130).

Die gesetzlichen Bestimmungen über den missbräuchlichen Mietzins werden nach geltendem Recht in Art. 269 OR näher umschrieben. Wie vorgängig erläutert, sind die Bestimmungen fast gleichlautend aus dem alten Recht übernommen. Gemäss diesem Gesetzesartikel Art. 269 OR ist ein Mietzins missbräuchlich, wenn ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erwirtschaftet wird oder der Mietzins auf einen übersetzten Kaufpreis beruht (Art. 269 Obligationenrecht OR vom 1. Januar 2024, SR 220). Der nachstehende Art. 269a OR hält die Ausnahmetatbestände fest, wonach der Mietzins nicht missbräuchlich ist, sofern sich die Mieten innerhalb der orts- und quartiersüblichen Mietzinse bewegen, sie durch Kostensteigerung oder durch Mehrleistungen der Vermietenden begründbar sind. Weiter sind Mietzinse auch dann nicht missbräuchlich, wenn sie bei neueren Bauten innerhalb der kostendeckenden Bruttorendite liegen oder nur die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital (darunter versteht sich das Eigenkapital) ausgleichen. Der Artikel enthält noch zwei weitere Kriterien, bezüglich Mietzinsverbilligung infolge Umlagerung von Finanzierungskosten sowie Mieten im Ausmass von Empfehlungen in Rahmenmietverträgen (Art. 269a Obligationenrecht OR vom 1. Januar 2024, SR 220). Diese beiden Kriterien werden in der Praxis als wenig bedeutsam erachtet (Bättig, 2015, S. 3).

Die Übernahme der Bestimmungen des BMM ins OR basiert auf der Annahme, dass sich die bisherige Regelung bewährt hat. Allerdings führte schon die Anwendung des früheren Art. 14 und 15 BMM bereits zu Rechtsunsicherheiten, welche auch mit den geltenden Bestimmungen fortbestehen. Zum Beispiel betrifft dies die Frage, wann der Grundtatbestand aus Art. 269 OR (übersetzter Ertrag) und wann die Ausnahmetatbestände aus Art. 269a OR (unter anderem orts- und quartiersübliche Miete) Anwendung finden (Rohrer, 2018c, S. 677-678). Aus der Botschaft des Bundesrats[1] geht hervor, dass zwar nach einer anderen Lösung gesucht, aber keine bessere gefunden wurde. So wurden die Gesetztestexte grösstenteils aus dem vormaligen Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen mit allen ihren Unklarheiten übernommen, ohne dass die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Verhältnis der Kriterien und deren Tragweise eingeflossen sind (Weber, 2020, S. 1723). Im Gesetz fehlt auch die Definition des angemessenen Ertrags sowie eine Erläuterung der für die Berechnung notwendigen Kostenfaktoren. Zudem sind weder die kostendeckende Bruttorendite näher ausgeführt, noch die Grenze

[1] Botschaft zur Volksinitiative «für Mieterschutz», zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts) vom 27. März 1985

zwischen zulässiger und missbräuchlicher Miete klar festgehalten (Rohrer, 2018c, S. 678).

Die Schutzbestimmungen aus den Art. 269 ff. OR sind nur für Wohn- und Geschäftsräume sowie nichtlandwirtschaftliche Pacht anwendbar. Der Schutz vor missbräuchlichen Mieten findet bei Ferienwohnungen, bei Objekten, welche höchsten für 3 Monate vermietet werden, luxuriösen Wohnräumen sowie bei vom Staat finanzierten und behördlich kontrollierten Mietobjekte keine Anwendung (Rohrer, 2018c, S. 679). Diese Einschränkungen ergeben sich aus den Art. 253a und 253b OR. Als Luxusobjekt gelten Wohnungen, die einen hohen Qualitätsstandard aufweisen und Einfamilienhäuser mit mehr als sechs Zimmern. Was luxuriös ist, wird nicht exakt definiert, ergibt sich aber anhand sogenannter Luxusmerkmale (Hulliger, 2020, S. 70).

2.2 Begriffsdefinition, Methoden und Prinzipien

In der Anwendung kann die Miete in verschiedene Kategorien eingeteilt werden. So wird zwischen Kostenmiete einerseits und der Markt- und Vergleichsmiete andererseits differenziert, wobei die Vergleichsmiete an die Marktverhältnisse angelehnt ist. Die Vergleichsmiete ist aber nicht gleichgesetzt mit der Marktmiete, welche das Ergebnis von Angebot und Nachfrage ist. Das Prinzip der Kostenmiete beruht darauf, dass die bei den Vermietenden anfallenden Kosten aus Eigentum und Vermietung der Liegenschaft mit den Mietzinseinnahmen gedeckt werden und zudem eine Rendite auf dem investierten Eigenkapital erzielt werden kann. Die Vergleichsmiete knüpft an den orts- und quartiersüblichen Mieten an und richtet sich somit nach den Marktverhältnissen in einem begrenzten Raum. Zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses wird dabei auf Vergleichsobjekte im Ort oder Quartier abgestellt (Rohner, 2018, S. 679).

Des Weiteren kann bei der Mietzinsfestsetzung zwischen absoluter und relativer Mietzinsfestsetzungsmethode differenziert werden. Bei der Prüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit wird die absolute Mietzinsfestsetzung angewendet, welche als Gesamtbetrachtung per Stichtag durchgeführt wird. Die absolute Mietzinsfestsetzung ist im Gegensatz zur relativen Methode nicht durch ein konkretes, bereits laufendes Mietverhältnis bestimmt und kann davon unabhängig angewendet werden. Mit der absoluten Methode lässt sich somit die Zulässigkeit des Mietzinses feststellen, ohne dabei frühere Vereinbarungen zwischen den Parteien zu berücksichtigen (Rohner, 2018, S. 680). Die Festsetzung beziehungsweise Überprüfung der Anfangsmiete basiert dabei auf der absoluten Methode. Das Gesetz geht davon aus, dass die Anfangsmiete sich

anhand der Kostenmiete oder der Vergleichsmiete orientiert. Die Kostenmiete bei Neubauten berechnet sich aus der kostendeckenden Bruttorendite. Bei bestehenden Gebäuden hingegen wird vom zulässigen Ertrag, sprich der Nettorendite, ausgegangen (Permann, 2007, S. 248). Auch die orts- und quartiersübliche Miete ist eine Momentaufnahme des Markts zum Erhebungsstichtag (Hulliger, 2020, S. 71).

Bei der relativen Mietzinsfestsetzungsmethode wird die Mietzinsveränderung aufgrund der im Mietverhältnis zu Grunde liegenden Kostenstände bestimmt. Somit eignet sich die relative Mietzinsfestsetzungsmethode nicht zur Bestimmung der Anfangsmiete. Die Prüfung der Kostenstände umfasst Veränderungen des Referenzzinssatzes, Mehrleistungen des Vermietenden, allgemeine Kostensteigerung sowie der Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital (Rohner, 2018, S. 680). Die relative Mietzinsfestsetzungsmethode wird im laufenden Mietverhältnis angewendet und kann zu Anpassungen des Mietzinses führen, sofern die Parameter, auf denen der Mietzins beruht, sich seit der letzten Festsetzung verändert haben (Hulliger, 2020, S. 72).

Die absolute Mietzinsfestsetzungsmethode wird primär bei der Bestimmung der Anfangsmiete verwendet und basiert auf dem Prinzip der Kosten- oder der Vergleichsmiete. Die absolute Mietzinsfestsetzungsmethode kann aber auch angewendet werden zur Abwehr von später geltend gemachten, auf der relativen Methode basierenden Mietzinsänderungen (Brutschin, 2016, S. 460). In der Praxis wird der Mietzinsanpassung aufgrund der absoluten Mietzinsfestsetzungsmethode Grenzen gesetzt (Weber, 2020, S. 1732). Damit der Vermietende eine Mietzinsveränderung begründen und mit der absoluten Mietzinsfestsetzung wie der angemessene Ertrag, die kostendeckende Bruttorendite oder die Anpassung an die orts- und quartiersüblichen Verhältnisse während laufendem Mietverhältnis durchsetzen kann, ist ein gültiger Vorbehalt im Mietvertrag und in der letzten Mietzinsfestsetzung erforderlich. Ohne diesem schriftlichen Vorbehalt ist davon auszugehen, dass der Vermietende bereits einen angemessenen Ertrag aus der Mietsache erwirtschaftet und somit dieser Grund nicht geltend gemacht werden kann. Dieser Ansatz ergibt sich aus dem Prinzip von Treu und Glauben (Rohner, 2018, S. 693-694).

Nur in folgenden Ausnahmen kann die absolute Mietzinsfestsetzung bei einem laufenden Mietverhältnis angewendet werden, sofern kein gültiger Vorbehalt besteht oder zur Abwehr einer relativen Mietzinsfestsetzung dient:

- Bei Vorliegen eines schriftlichen Vorbehalts im Mietvertrag

- Bei Entlassung des Mietobjektes aus einem behördlich kontrollierten Mietbereich
- Bei Verkauf oder Handänderung des Mietobjektes
- Bei bisher gestaffelten oder indexierten Mieten, auf den ersten Kündigungszeitpunkt nach Ablauf der Mindestmietdauer
- Bei Anwendung der orts- und quartiersüblichen Mieten in besonderen Fällen (Brutschin, 2016, S. 593-594)

Bei verkaufsähnlichen Handänderungen wie gemischte Schenkung und Erbteilung, liegt keine Ausnahme vor (Weber, 2020, S. 1733). Somit ist es schwierig bei Veränderung von wesentlichen Kosten seit der letzten Mietzinsfestsetzung den absoluten Mietzinsfestsetzungsgrund geltend zu machen. Dies kann dazu führen, dass der Vermietende von seiner Vertragsfreiheit Gebrauch macht und einem Mietenden kündet, um danach das Objekt zum höheren, nicht missbräuchlichen Mietzins wieder zu vermieten (Rohrer, 2018a, S. 699-700). Für beide Parteien gilt, wird eine neue Mietzinsfestsetzung im laufenden Mietverhältnis verlangt, ohne dass Vorbehalte gemacht werden oder sich die Veränderung auf einen statistisch relevanten Zeitraum bezieht, sich die Erhöhung nur auf die in der Zwischenzeit eingetretene Veränderung berufen kann. Der statistisch relevante Zeitraum ist nicht definiert. Dieser umfasst aber mehrere Jahre (Weber, 2020, S. 1732).

2.3 Anwendung der rechtlichen Bestimmungen, Ansätze und Methoden für die Überprüfung von Mietzinsen

2.3.1 Verhältnis von Grundtatbestand gemäss Art. 269 OR zu Tatbeständen gemäss Art. 269a OR

Das Bundesgericht befasst sich in diversen Entscheiden mit der Fragestellung, wann der Grundtatbestand und wann der Ausnahmetatbestand zum Tragen kommt. Obwohl die beiden Bestimmungen von Art. 269 und Art. 269a OR ursprünglich vom Bundesgericht als gleichrangig eingestuft wurden, entschied es sich in einem späteren Urteil dafür, dass der Grundtatbestand aus Art. 269 OR übergeordnet Anwendung findet und somit eine Art Normenhierarchie besteht. Somit ist der angefochtene Mietzins auch bei Orts- und Quartiersüblichkeit zusätzlich auf einen übersetzen Ertrag zu prüfen. Die Widersprüche zur früheren Rechtsprechung begründete das Bundesgericht damit, dass der Beweis für eine Überstimmung mit der orts- und quartiersüblichen Miete kaum mit Aussicht auf Erfolg geführt werden könne. Zudem gelte der Vorrang von Art. 269 OR nur bei neu erstellen oder neu erworbenen Liegenschaften. Bei Altbauten hingegen

findet primär die Beurteilung nach Orts- und Quartiersüblichkeit statt. Es wird kritisiert, dass das Bundesgericht eine Rechtsanwendungspraxis geschaffen hat, welche nicht mit dem Willen des Gesetzgebers übereinstimmt und es zudem an einer überzeugenden Begründung zu dieser Anwendung fehlt. Als Konsequenz aus dieser Rechtsprechung kann der Mietende stets den Grundtatbestand als übergeordnetes Mietzinsprüfungskriterium geltend machen, auch wenn der Vermietende die Mietzinsfestsetzung anders begründet. In der Lehre und Rechtsprechung wird die Meinung vertreten, dass die Miete nur nach dem im Formular zur Anpassung der Miete erwähnten Grund zur Überprüfung beigezogen werden kann. Somit dürfte es dem Mietenden grundsätzlich nicht möglich sein, einen anderen Grund, als der im Formular festgehaltene, prüfen zu lassen. Die vom Bundesgericht festgelegte Praxis widerspricht somit diesem Grundsatz (Rohrer, 2018c, S. 681-684). In der Konsequenz findet eine Art Beweislastumkehr statt, welche in der Literatur von Hulliger (2020) treffend dargelegt wird. Ficht der Mietende eine vom Vermietenden angezeigte Mietzinsfestsetzung begründet durch Mehrleistungen (Art. 269a lit. b OR) an, kann der Mietende geltend machen, dass der Mietzins missbräuchlich und der Ertrag übersetzt sei. Diesem Vorbringen gegenüber kann der Vermietende jedoch (wiederum) den Einwand erheben, dass die Liegenschaft schon seit mehr als 30 Jahren in seinem Besitz sei und daher keine Ertragswertberechnung Anwendung findet und somit der Mietzins mit der Orts- und Quartiersüblichkeit zu begründen sei. In diesem Fall müsste dennoch der Vermietende den Beweis für die Orts- und Quartiersüblichkeit erbringen (S. 79).

Die Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit erfolgt bei der Anfechtung der Anfangsmiete oder bei der Anfechtung einer im laufenden Mietverhältnis geltend gemachten Mietzinsveränderung. Der Mietende hat bei der Abwehr einer vom Vermietenden geltend gemachten Mietzinsveränderung lediglich den Verdacht eines übersetzten Ertrages zu äussern, ohne dabei stichhaltige Beweise liefern zu müssen (Hulliger, 2020, S. 77). In Art. 270 OR wird sodann bestimmt, dass der Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechtbar ist, wenn der Mietende aufgrund einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse, welche auf dem öffentlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume vorherrschen (zum Beispiel Wohnungsmangellage), gezwungen war, einen Mietvertrag abzuschliessen. Ein weiteres Kriterium, welches zur Anfechtung der Anfangsmiete berechtigt, ist gegeben, wenn sich der Mietzins erheblich zum Vormietverhältnis erhöht hat (Art. 270 Obligationenrecht OR vom 1. Januar 2024, SR 220). Das Bundesgericht geht von einer Wohnungsmangellage aus, wenn die Leerstandziffer unter 1.5 Prozent liegt und von

einer erheblichen Erhöhung der Miete, wenn der Mietzins um mehr als 10 Prozent angehoben wurde (Bodmer, 2023, S. 64). Es muss vom Mietenden nur einer der drei Gründe, weshalb der Mietzins für ihn missbräuchlich erscheint, vorgetragen werden. So reicht es aus, eine Wohnungsnot anhand der Leerstandziffer nachzuweisen (Urteil des Bundesgerichts vom 18. Mai 2016 (4A_691/2015)). Bei Anfechtung des Anfangsmietzinses hat das Bundesgericht zu Gunsten der Mietenden entschieden, dass wenn eine wesentliche Erhöhung des Mietzinses verglichen mit dem vorherigen Mietverhältnis vorliegt, ein missbräuchlicher Mietzins vermutet wird. Diese Vermutung kann der Vermietende durch Indizien entkräften und nachweisen, dass die streitige Miete jene Kriterien, nach denen Mietzinse als nicht missbräulich gelten, erfüllt sind. Bei der Indizienbeschaffung für die Darlegung der orts- und quartiersüblichen Mieten bei Altbauten lässt das Bundesgericht neuerdings inoffizielle Statistiken oder andere Wohnobjekte zum Vergleich zu, welche nicht den gleich strikten Bedingungen wie bei der Überprüfung der Orts- und Quartiersüblichkeit unterstehen. Ebenso kann ein langandauerndes Vormietverhältnis ohne regelmässige Mietzinserhöhungen ein Indiz sein, um die Vermutung der Missbräuchlichkeit zu erschüttern. Gelingt es dem Vermietenden, die Vermutung zu beseitigen, liegt die spätere Beweislast im Verfahren für einen Mietzinsmissbrauch beim Mietenden (Urteil des Bundesgerichts vom 6. Mai 2021 (4A_183/2020)).

2.3.2 Kostenmiete gemäss Art. 269 OR

Die Kriterien aus Art. 269 OR kommen dann zum Tragen, wenn der Mietzins, sei es die Anfangsmiete oder eine im laufenden Mietverhältnis geltend gemachte Mietzinsänderung, angefochten wird. Jene Partei, die den Mietzins anficht, hat das Kriterium, auf welches sie sich beruft, geltend zu machen und zu beweisen (Brutschin, 2016, S. 460). Beweismittel hat somit jener zu erbringen, welcher den Mietzins aufgrund des Ertrages anficht, sofern die Missbrauchsvermutung nicht bereits gegeben ist. Bei der Einrede eines übersetzten Ertrages hat der Vermietende die Nachweise zu erbringen. Der Vermietende hat folgende Dokumente vorzulegen, geordnet und leicht verständlich:

- Zusammenstellung der Anlagekosten aufgeteilt in Eigenkapital und Fremdkapital sowie in der Zwischenzeit eingetretene Änderungen. Somit sind folgende Unterlagen für die Zusammenstellung der Anlagekosten relevant:
    - Kaufvertrag
    - Beschaffungskosten beziehungsweise deren Belege / Rechnungen

    - Bauabrechnung
    - Dokumente zur Fremdkapitalquote
    - Bei Liegenschaften im Besitz von Aktiengesellschaften die Bilanz
- Fremdfinanzierungskondition beispielsweise Darlehensverträge
- Aufstellung der Unterhalts- und Betriebskosten über die letzten 3 bis 5 Jahren, wobei ein Durchschnittswert ermittelt wird
- Mietzinseinnahmen
- Objektstruktur zur Ermittlung der Wohn- und Geschäftsflächen

Vorzulegen sind die Belege der Buchhaltung und nicht bloss eine Zusammenfassung der Erfolgsrechnung. Weigert sich der Vermietende die Belege herauszugeben, kann davon abgeleitet werden, dass ein übersetzter Mietertrag verheimlicht wird (Brutschin, 2016, S. 463-464). Fehlen Belege, kann der Beweis nicht erbracht werden und die Ertragsberechnung scheitert an den Folgen der Beweislosigkeit (Weber, 2020, S. 1729).

Die zulässige Miete nach Art. 269 OR ermöglicht einen angemessenen Ertrag auf den Eigenmitteln und deckt die anfallenden Liegenschaftskosten. Der Ansatz aus den Mieterschutzbestimmungen basiert auf dem Grundsatz, dass aus der Mietsache eine angemessene Rendite auf dem Eigenkapital erzielt werden darf, aber kein übersetzter Ertrag resultieren soll. Die Rendite ist hierbei nichts anderes als der in Prozent ausgedrückte Ertrag auf den investierten Eigenmitteln. Unterschieden wird hierbei zwischen Nettorendite und Bruttorendite auf dem Eigenkapital. Die Renditen werden nach der mietrechtlichen Rechtsprechung wie folgt definiert: Die Nettorendite drückt das Verhältnis zwischen den Einkünften nach Abzug aller Kosten zu den Eigenmitteln aus. Die Bruttorendite hingegen gibt Auskunft über das Verhältnis der Einkünfte ohne ausgelagerte Heiz- und Warmwasserkosten (Bruttoertrag) zu den Anlagekosten (Brutschin, 2016, S. 462). Die Formel der Nettorendite ist somit gleich wie jene für die Eigenkapitalverzinsung (Zihlmann, 1990, S. 123).

2.3.3 Vergleichsmiete gemäss Art. 269a OR

Die Überprüfung auf die Orts- und Quartiersüblichkeit eines Mietzinses erfolgt anhand von Vergleichsobjekten. Diese Vergleichsmethode findet nach Auffassung des Bundesgerichts bei Altbauten Anwendung. Dabei müssen die Kostenstände, auf welchen die Vergleichsobjekte basieren, nicht zwingend identisch, aber immerhin vergleichbar sein. Allerdings sind diese einer Kostenstandbereinigung zu unterziehen. Sofern dies nicht gelingt, ist zu beweisen, dass die Vergleichsmieten nach dem Kostenmietmodell nicht übersetzt sind. Diesen Nachweis in einer fremden Liegenschaft

zu erbringen, ist kaum möglich. Diese Erfordernisse erschweren einen Vergleich enorm (Rohrer, 2018b, S. 741-742). Nach Art. 11 in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist für die Ermittlung der Vergleichsmiete die Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode massgebend. Bei Geschäftsräumen kann der Nachweis über Quadratmeterpreise erfolgen. Zudem darf der Vermietende keine Vorherrschaft im Vergleichsgebiet haben (Art. 11 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG vom 1. Juni 2020, SR 221.213.11). Wann genau eine Marktvorherrschaft vorliegt, wird nicht erläutert. Daher müssten gemäss Gesetzestext grundsätzlich Objekte, welche der gleichen Eigentümerschaft gehören, zum Vergleich zugelassen sein (Rohrer, 2018b, S. 747). Dieser Auffassung wird allerdings in der Literatur von Weber widersprochen. Seines Erachtens sollen zum Vergleich keine eigenen Objekte einbezogen werden. Dem ist insoweit zuzustimmen, als nicht nur Objekte eines Vermietenden herangezogen werden, sondern der Vergleich mit Objekten von einer Vielzahl von Immobilienbesitzenden erfolgen soll (Weber, 2020, S. 1738). Objekte, welche von derselben Verwaltung betreut werden, aber nicht der gleichen Eigentümerschaft gehören, werden allerdings zum Vergleich zugelassen (Rohrer, 2018b, S. 747). Für den Nachweis sind fünf Vergleichsobjekte vorzulegen (Rohrer, 2018b, S. 748). Es ist vorzubehalten, dass Vergleichsobjekte teilweise auch abgelehnt und nicht für den Vergleich zugelassen werden. Es empfiehlt sich daher, eine höhere Anzahl von Vergleichsobjekten vorzuweisen. Darauf zu achten ist insbesondere, dass die Objekte sich nicht in der gleichen Liegenschaft befinden, sondern ein repräsentatives Bild vom Ort und Quartier darstellen (Permann, 2007, S. 256). Der Nachweis für die orts- und quartiersüblichen Mieten kann zudem nicht über Internetinserate erbracht werden, da daraus nicht hervorgeht, dass tatsächlich zu diesem Mietzins ein Mietverhältnis abgeschlossen wurde (Bättig, 2015, S. 12-13).

Unter dem Begriff der Lage wird verstanden, dass sich die Vergleichsobjekte in der gleichen Ortschaft befinden müssen und hinsichtlich Erschliessung sich in gleicher Qualität befinden. Darunter fallen unter anderem die Erschliessung, Einkauf, Schule, Naherholung, Einwirkungen etc. Weiter ist das Objekt hinsichtlich Geschoss und Lage innerhalb des Gebäudes zu beurteilen. Auch die Besonnung ist dabei wesentlich. Für die Vergleichbarkeit der Mietobjektgrösse ist die Zimmeranzahl entscheidend. Nur in Einzelfällen hat das Bundesgericht nicht identische Zimmerzahlen zum Vergleich zugelassen. Im Gegensatz zur Grösse ist die Ausstattung von subjektiven Kriterien abhängig. Darunter fallen Anzahl, Alter und Ausstattung der Nasszellen und Küche,

Balkon, Terrasse oder Gartensitzplatz, Lift innerhalb des Gebäudes, Qualität der Oberflächenmaterialen wie Boden- und Wandbeläge. Eine kategorische Einteilung der einzelnen Elemente dürfte für die Vergleichbarkeit der Ausstattung ausreichen, obwohl das Bundesgerichts in Einzelfällen die Vergleichbarkeit aufgrund sehr detaillierter Ausprägungen verneint hat. Der Zustand richtet sich nach dem Gesamtzustand der Liegenschaft, wie Altbau, sanierter Altbau, Neubau etc. Auch hier empfiehlt sich der Vergleich anhand von Kategorien, da sonst der Nachweis mit Vergleichsobjekten verunmöglicht wird. Ebenfalls von Bedeutung ist die Bauperiode des Objektes. Das Bundesgericht lässt nur Objekte zum Vergleich zu, die innerhalb einer Bauperiode von 20 Jahren erstellt wurden (Rohrer, 2018b, S. 744-746). Im Gegensatz zu allen anderen in den Vergleich einzubeziehende Eigenschaften lässt das Bundesgericht hier eine schematische Betrachtung zu. Das blosse Abstellen auf eine Jahreszahl führt in der Anwendung aber zu einigen Ungereimtheiten. Vielmehr müsste der Zustand sowie die getätigten Unterhalts- und Renovationsarbeiten berücksichtigt werden. Ebenso führt die Anwendung bei alten Gebäuden zu Schwierigkeiten, wo oftmals keine vergleichbaren Objekte mehr auf dem Markt sind (Bättig, 2015, S. 11-12). Die zu vergleichenden Mieten müssen sich sodann innerhalb einer Bandbreite von 30 bis 40 Prozent bewegen. Auch das Abstellen auf amtliche Statistiken wird gemäss Art. 11 Abs. 4 VMWG zugelassen. Das Bundesgericht hält dazu aber fest, dass aus den Statistiken Rückschlüsse zu Lage, Ausstattung, Zustand und Bauperiode möglich sind (Hulliger, 2020, S. 79-80). Die Beweisbarkeit der Orts- und Quartiersüblichkeit wurde durch die Rechtsprechung zunehmend erschwert. Es ist kaum mehr möglich, den Beweis von Vergleichsmieten aus Vergleichsobjekten zu erbringen (Rohrer, 2018b, S. 749).

2.3.4 Methode bei Altbauten

Das Bundesgericht hält fest, dass für ältere Bauten bei der Überprüfung der Miete nicht auf die Berechnung des angemessenen Ertrages, sondern auf die orts- und quartiersübliche Miete abzustellen sei. Eine Liegenschaft, welche vor über 32 Jahren gekauft oder erstellt worden ist, gilt gemäss bundesgerichtlicher Auffassung als Altbau. Dies mit der Begründung, dass die Werte keinen Realitätsbezug mehr haben und deswegen keine Ertragsberechnung durchgeführt werden kann, auch wenn die Zahlen noch ermittelt werden könnten. Kritisch zu beurteilen ist, ob der Realitätsbezug bereits früher nicht mehr gegeben ist. So können sich die Marktverhältnisse über einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren stark verändern (Rohrer, 2018c, S. 685-686). Im Grundsatz wird in der Gerichtspraxis davon ausgegangen, dass bei Liegenschaften,

welche mindestens 30 Jahre im gleichen Besitz sind, keine Ertragswertberechnung mehr herangezogen wird, selbst wenn die Daten noch vorhanden sind (Hulliger, 2020, S. 75).

2.3.5 Methode bei Neubauten

Neubauten werden anhand der kostendeckenden Bruttorendite gemäss Art. 269a lit. c OR beurteilt. Als Neubauten gelten Liegenschaften, welche jünger als 10 Jahre sind. Andere Autoren vertreten die Meinung, dass bei 15-jährigen Bauten noch von einem Neubau gesprochen werden kann. In der Literatur von Weber wird zudem ausgeführt, dass auch sanierte Bauten als Neubauten bezeichnet werden können (Weber, 2020, S. 1747). Bei Neubauten liegen keine oder geringe Unterhaltskosten vor, welche zur Berechnung der Nettorendite herangezogen werden können. Deswegen wird hier auf die Bruttorendite als Indikator der zulässigen Miete abgestützt (Rohrer, 2018c, S. 686). Die kostendeckende Bruttorendite ergibt sich aus dem Verhältnis der Mietzinseinnahmen ohne Abzug allfälliger Liegenschaftskosten zu den gesamten Anlagekosten (Eigenkapital und Fremdkapital) (Zihlmann, 1990, S. 151). Durch die Missbrauchsgesetzgebung wollte man nicht die Neubautätigkeit bremsen, sondern weiterhin die Vermietenden dazu animieren, neuen Wohnraum zu schaffen. Die Anwendung der Bruttorendite erlaubt den Vermietenden, die Erstellungs- und Erwerbskosten auf den Mietzins umzuschlagen (Brutschin, 2016, S. 533). Der Mietzins bei Neuvermietung orientiert sich in der Regel am Markt. Insbesondere bei Neubauten wird beobachtet, dass der maximal zulässige Ertrag, hergleitet über die zulässige Bruttorendite, oftmals höhere Mieten zulassen würde, als sie auf dem Markt erzielbar sind. So bestimmt bei Neubauten primär der Markt die Mietzinse (Bättig, 2015, S. 5).

2.4 Berechnung des zulässigen Nettoertrags gemäss Art. 269 OR

Zur Herleitung des zulässigen Nettoertrags im mietrechtlichen Sinne können zwei Vorgehensweisen herangezogen werden.

Berechnung durch Addition zulässige Miete und Liegenschaftskosten:

- Ermittlung des Eigenkapitals durch Abzug des Fremdkapitals auf den Anlagekosten
- Aktualisierung Eigenkapital, d.h. auf dem Eigenkapital sind amortisiertes Fremdkapital sowie mit Eigenmitteln finanzierte wertvermehrende Investitionen dazu zu rechnen
- Anpassung Eigenkapital an Teuerung

- Berechnung zulässige Miete anhand zulässiger Nettorendite auf dem errechneten Eigenkapital
- Addition der Liegenschaftskosten (u.a. Finanzierung Fremdkapital, Betriebs- und Unterhaltskosten)
- Vergleich tatsächlicher Mietzins zum errechneten Mietzins

Berechnung mittels Verhältnis Nettoertrag zum aktualisierten Eigenkapital:

- Ermittlung des Eigenkapitals durch Abzug des Fremdkapitals auf den Anlagekosten
- Aktualisierung Eigenkapital, d.h. auf dem Eigenkapital sind amortisiertes Fremdkapital sowie mit Eigenmitteln finanzierte wertvermehrende Investitionen dazu zu rechnen
- Anpassung Eigenkapital an Teuerung
- Effektiver Mietzins abzüglich Liegenschaftskosten gleich effektiv erzielter Nettoertrag
- Vergleich Verhältnis effektiver Nettoertrag zu aktualisiertem Eigenkapital in Prozent

Die zulässige Miete ergibt sich somit aus der Kombination Nettoertrag aus dem Eigenkapital plus Liegenschaftskosten (Brutschin, 2016, S. 462-463). Das Verhältnis zwischen zulässiger Miete und effektiv bezahlter Miete wird in Prozenten ausgedrückt und gibt an, ob der Mietzins erhöht oder gesenkt werden kann beziehungsweise, ob eine Mietzinserhöhung oder Mietzinssenkung abgewiesen werden soll (Brutschin, 2016, S. 485). Massgebend ist der Ertrag auf dem einzelnen Mietobjekt, nicht auf der gesamten Liegenschaft (Brutschin, 2016, S. 463). Die Betrachtung ist insofern von Bedeutung, da Mietzinse pro Objekt unterschiedlich ausfallen, beispielsweise nach einem Wohnungswechsel, bei welchem der Mietzins erhöht wurde. Zudem soll nicht argumentiert werden können, dass ein einzelnes Objekt einen hohen Mietzins erzielen muss, um jene mit ungenügendem Ertrag zu finanzieren. Auch der Ausbaustandard einer Wohnung kann stark variieren, weshalb eine individuelle Betrachtung notwendig ist. Die Berechnung der zulässigen Miete erfolgt zwar auf Basis von Kosten und Nettorendite der gesamten Liegenschaft, die errechnete zulässige Miete wird aber danach individualisiert entsprechend dem betroffenen Mietobjekt. Es obliegt den Vermietenden die Wahl des Verteilschlüssels für die gesamte Liegenschaft und für das betroffene Objekt zu treffen. Der Richter kann nur eingreifen, wenn dieser Verteilschlüssel unhaltbar ist (Brutschin, 2016, S. 485-486). Für die Berücksichtigung

der Nebenräume macht das Bundesgericht keine besonderen Vorgaben (Rohrer, 2018a, S. 723). Der Verteilschlüssel ist sachgerecht zu wählen und konstant anzuwenden. So ist es zulässig, diese Unterteilung anhand der Fläche oder Kubatur vorzunehmen. Eine weitere Möglichkeit zur Verteilung wäre der Beizug der im Stockwerkeigentum gebräuchlichen Wertquote. Dies kann insbesondere bei unterschiedlichen Mietwohnungen oder bei variierenden Ausbaubaustandards eine sinnvolle Aufteilung sein. Eine von Anfang an anteilmässige Verteilung der Kosten (sowohl der Anlagekosten wie auch der Liegenschaftskosten) ist dann gefordert, wenn die einzelnen Mietobjekte sich dermassen unterscheiden, dass keine einfache Kostenaufteilung möglich ist (Brutschin, 2016, S. 485-486). Die Liegenschaftskosten sind ansonsten nicht objektbezogen zu betrachten und können über die gesamte Liegenschaft ermittelt und danach auf einzelne Objekte mit dem festgelegten Verteilschlüssel verteilt werden. Die Ermittlung der zulässigen Miete soll nicht verkompliziert oder verunmöglicht werden, indem eine Zuordnung der Liegenschaftskosten objektspezifisch erfolgt. Ein Grossteil der Kosten fällt zudem auf Liegenschaftsebene an und kann nicht objektspezifisch zugeordnet werden (Rohrer, 2018a, S. 724).

Bevor diese Berechnungen durchgeführt werden können, sind deren einzelnen Bestandteile (Anlagekosten, Fremdkapital, Eigenkapital, Liegenschaftskosten) zu ermitteln. Massgebender Zeitpunkt für die Überprüfung ist der Tag, an dem die Vermietenden die Anfangsmiete festgelegt haben oder die Erhöhung angezeigt haben oder die Mietenden die Herabsetzung beantragt haben. Es handelt sich bei der Berechnung somit um eine Momentaufnahme (Brutschin, 2016, S. 484).

2.4.1 Ermittlung der Anlagekosten

Die Anlagekosten entsprechen den Gesamtinvestitionen für den Erwerb oder den Bau der Liegenschaft inklusive Landerwerb. Die Anlagekosten werden nur durch wertvermehrende Investitionen im Verlauf der Besitzdauer verändert. Die wertvermehrenden Investitionen beziehungsweise die Mehrleistungen des Vermietenden werden in Art. 14 VMWG ausführlich beschrieben. Nicht dazu zählt der ausserordentliche Unterhalt wohl aber wertvermehrende Verbesserungen, Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Als Mehrleistung zählt zudem nur jener Teil, welcher die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes übersteigt (Art. 14 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG vom 1. Juni 2020, SR 221.213.11). Bei wertvermehrenden Investitionen ist im Einzelfall zu beurteilen, welcher Teil aktiviert werden darf. Die

wertvermehrenden Investitionen dürfen nur so weit berücksichtigt werden, wie sie aus eigenen Mitteln finanziert worden sind. Dies, obwohl zur Ermittlung der Anlagekosten tatsächlichen die Finanzierungsverhältnisse irrelevant sind (Rohrer, 2018a, S. 710).

Zusammenstellung der Anlagekosten:

- Tatsächlich bezahlter Kaufpreis, sofern dieser nicht übersetzt ist
- Beschaffungskosten wie Notariats- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern allerdings nicht die Grundstückgewinnsteuer, da diese üblicherweise durch die Verkaufenden bezahlt werden, Kosten zur Errichtung des Pfandtitels (folglich Art. 12 Abs. 2 VMWG Handänderungskosten sind Erwerbskosten), aber auch Abbruchkosten, sofern eine neue Baute erstellt wird, Kosten für die Parzellierung und Einräumung von Dienstbarkeiten, Erschliessungskosten, notwendige Verkehrswertschatzungen, Maklerprovision, sofern diese entgegen der gängigen Praxis beim Kaufenden liegen.
- Erstellungskosten, welche sich aus der definitiven Bauabrechnung ergeben inklusive Planungs- und Baunebenkosten, Verfahrenskosten und allfällige Entschädigungszahlungen an Dritte (beispielsweise Inkonvenienzzahlungen) (Brutschin, 2016, S. 465-466).

2.4.2 Ermittlung des Fremdkapitals

Zum Fremdkapital zählen in erster Linie die grundpfandrechtlich gesicherte Hypothek, aber auch andere Fremdfinanzierung des vermieteten Objektes. Relevant ist das tatsächlich investierte Fremdkapital. Es findet kein standardisiertes Finanzierungsmodell Anwendung (Brutschin, 2016, S. 466-467). Als Fremdkapital werden auch gewährte Darlehen von Beteiligten an einer Aktiengesellschaft gewertet (Weber, 2020, S. 1724).

2.4.3 Ermittlung des Eigenkapitals

Als Eigenkapital gelten im Grundsatz die effektiv investierten Eigenmittel. Das massgebende Eigenkapital wird demnach wie folgt ermittelt: Anlagekosten abzüglich Fremdkapital gleich Eigenkapital. Veränderungen beziehungsweise Erhöhungen des Fremdkapitals über die Jahre hinweg können dazu führen, dass das Eigenkapital bei dieser Ermittlungsmethode gar negativ ausfällt. Dies geschieht, wenn der Liegenschaftswert deutlich gestiegen ist und weit über den damaligen Anlagekosten liegt. Das später aufgenommen Fremdkapital wird anhand des zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme aktuellen Liegenschaftswerts berechnet. Dies kann zur Ermittlung

eines negativen Eigenkapitals führen (Rohrer, 2018a, S. 712). Das Eigenkapital ist abhängig von den damaligen Anlagekosten, dem aufgenommenen Fremdkapital, Veränderung der Finanzierungsquote durch Amortisation oder Aufnahme von neuem Fremdkapital, wertvermehrenden Investitionen, welche aus Eigenkapital finanziert und aktiviert wurden und dem schweizerischem Landesindex der Konsumentenpreise. Nach bundesamtlicher Rechtsauffassung galt lange Zeit, dass maximal 40 Prozent des Eigenkapitals an die Veränderung des schweizerischen Landesindex angepasst werden, dies auch bei weniger als 60 Prozent Fremdfinanzierung. Diese Regelung der pauschalen Überwälzung der Teuerung war an das standardisierte Finanzierungsmodell aus Art. 16 VMWG angelehnt (Brutschin, 2016, S. 468-471). Mit dem Urteil vom 26. Oktober 2020 kippte das Bundesgericht seine bisherige Praxis, weshalb heute die Eigenmittel in vollem Umfang teuerungsangepasst werden dürfen (Urteil des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019)).

Auch amortisiertes Fremdkapital, welches im Laufe der Zeit zu Eigenkapital geworden ist, kann der Teuerung angepasst werden. Gleiches gilt für wertvermehrende Investition, welche aus Eigenmitteln finanziert worden sind (Brutschin, 2016, S. 468-471).

2.4.4 Sonderfälle zur Ermittlung der Anlagekosten

Unter die Sonderfälle fällt der unentgeltliche Erwerb der Liegenschaft wie bei einer Schenkung oder beim Erbgang. Es bestehen in diesem Fall keine Erwerbskosten, abgesehen von allfälligen Handänderungs- und Übertragungskosten. Das Bundesgericht hält zwar fest, dass auch ein günstiger Kaufpreis (Vorzugspreis) zur Bestimmung der Anlagekosten dient. Im Falle einer gemischten Schenkung kann aber auf den Marktwert, bezogen auf den Erwerbszeitpunkt, abgestellt werden, sofern ein Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Marktwert besteht. Bei einem Erwerb infolge Erbteilung wird der Anlagewert auf den Anrechnungswert abgestellt, sofern dieser nicht übersetzt ist (Brutschin, 2016, S. 471). Neuere Bundesgerichtsentscheide stellen allerdings auf die Anlagekosten des Erblassenden oder Schenkenden ab, sofern der seinerzeitige Erwerb nicht mehr als 30 Jahre zurückliegt (Weber, 2020, S. 1726). Weitaus schwieriger gestaltet sich in diesem Fall aber der Nachweis des effektiv investierten Eigenkapitals (Rohrer, 2018a, S. 709).

Ein weiterer besonderer Fall liegt vor, wenn der Erwerb oder die Erstellung der Liegenschaft längere Zeit zurückliegt. Als längere Zeit wird angenommen, wenn sich die Liegenschaft, seit mehreren Jahrzenten im Eigentum der gleichen Eigentümerschaft befindet. Existieren Buchungsbelege aus der damaligen Zeit nicht mehr, kann auf die

Grundbuchunterlagen, Kreditverträgen, Gebäudeversicherungsunterlagen oder Steuerschätzungsunterlagen abgestützt werden. Auch dieser Nachweis der Anlagekosten ermöglicht eine teuerungsbedingte Anpassung des Eigenkapitals. Die Anpassung an den Landesindex ist allerdings unmöglich, wenn die Anlagekosten älter als der Landesindex sind (Brutschin, 2016, S. 472). Der Landesindex wurde 1922 rückwirkend auf der Basis 1914 erstmals berechnet (Bundesamt für Statistik, ohne Datum).

Insbesondere bei älteren Liegenschaften ist es schwierig, die damaligen Anlagenkosten zu ermitteln. Auch kommt es vor, dass die Anlagekosten in keinem vernünftigen Verhältnis mehr zu den Einkünften stehen und so auch bei tiefen Mieten ein übersetzter Ertrag resultierten würde. Es gab bereits verschiedene Vorschläge, wie die Anlagekosten bei älteren Liegenschaften noch ermittelt werden können wie zum Beispiel über den Real- / Verkehrswert, Steuerwert, Gebäudeversicherungswert, Baukosten abzüglich Altersentwertung plus Landwert. Das Bundesgericht wies diese Ermittlungsansätze als unbegründet ab (Brutschin, 2016, S. 472-473). So stehe der Steuerwert in keinem Verhältnis zur überprüfenden Miete und der Real- / Verkehrswert führe zu unerlaubten Inflationsgewinnen. Der Gebäudeversicherungswert basiere auf Vergleichszahlen und sei so vom Markt abhängig. Aus diesem Grund wird auch der Verkehrswert zur Ermittlung der Anlagekosten abgelehnt. Gleiche Meinung vertritt das Bundesgericht auch bei der Herleitung der Erstellungskosten (Rohrer, 2018a, S. 703). Aus einem früheren Entscheid kann aber abgeleitet werden, dass eine Ermittlung der Anlagekosten über die Kapitalisierung der orts- und quartiersüblichen Mieten vom Bundesgericht nicht ausdrücklich abgelehnt wird. Dennoch hat das Bundesgericht beschlossen, dass Mietzinse bei Altbauten generell nach Massgabe der Orts- und Quartiersüblichkeit zu beurteilen sind und keine Berechnung der zulässigen Nettorendite durchgeführt wird (Rohrer, 2018a, S. 704).

2.5 Missbräuchlichkeit durch übersetzten Kaufpreis

Gemäss Art. 269 OR ist der Mietzins ebenfalls missbräuchlich, wenn er auf einem offensichtlich übersetzen Kaufpreis beruht. In diesem Fall wird nicht auf den effektiv bezahlten Preis abgestellt, sondern die Anlagekosten beziehungsweise Erwerbskosten werden auf ein normal erscheinendes Mass herabgesetzt. Somit kann ein missbräuchlicher Mietzins sowohl auf einem übersetzten Ertrag als auch auf einem zu hohen Kaufpreis beruhen (Brutschin, 2016, S. 474). Als Kaufpreis wird die Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft verstanden. Beispielsweise kann bei einem Erbgang der Abrechnungswert aus der Erbteilung den massgebenden Kaufpreis

darstellen (Rohrer, 2018a, S. 711). Unter den Begriff des Kaufpreises fallen auch die mit dem Erwerb in Zusammenhang stehenden Kosten wie Notariatskosten, Handänderungskosten, Grundbuchgebühren, Steuern, Erschliessungskosten, Abbruchkosten, Mäklerprovision. Sanierungskosten hingegen zählen nicht dazu (Rohrer, 2018a, S. 711).

Nach Art. 10 VMWG wird der Kaufpreis mittels Ertragswertberechnung, welche auf den orts- und quartiersüblichen Mieten basiert, abgestützt. Zur Kapitalisierung der Mieten wird ein Prozentsatz von 2 bis 3 Prozent über dem aktuellen Hypothekarreferenzzinssatz (neu Referenzzinssatz) angenommen. Liegt zu den effektiven Anlagekosten eine erhebliche Differenz vor, welche um 10 Prozent abweicht, ist anzunehmen, dass die Anlagekosten übersetzt sind (Brutschin, 2016, S. 475). Das Bundesgericht hat aber auch schon Korrekturen der Anlagekosten abgelehnt, wenn der Marktwert zwischen 10 und 20 Prozent abgewichen ist (Weber, 2020, S. 1726). Ein Teil der Lehre vertritt hierzu die Auffassung, dass wenn die orts- und quartiersüblichen Mieten nicht feststellbar sind, auf den aktuellen Erstellungswert abgestellt oder auch auf frühere Mieten abgestützt werden kann (Brutschin, 2016, S. 475). Diese Auffassung deckt sich allerdings nicht mit jener in anderer Fachliteratur, wonach eine Beurteilung einzig nach dem Ertragswert zuzulassen ist, wie dies auch im Gesetz verankert ist (Rohrer, 2018a, S. 712).

Bringt der Mietende vor, dass die Berechnung der zulässigen Miete auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruht, so trifft ihn die Beweislast. Deshalb sind vom Mietenden die für die Ertragswertberechnung relevanten Mietpreise pro Objektart zu erbringen. Eine andere Form der Überprüfung des übersetzen Kaufpreises sieht das Gesetz nicht vor (Rohrer, 2018a, S. 712). Auch hier wird darauf abgestellt, dass mindestens fünf Vergleichsobjekte vorgebracht werden müssen, welche nach Lage, Ausstattung, Grösse, Zustand und Bauperiode vergleichbar sind (Hulliger, 2020, S. 76).

2.6 Zulässiger und übersetzter Ertrag

Der Gesetzgeber hat mit der offenen Formulierung im Art. 269 OR die Konkretisierung des Missbrauches der Praxis überlassen und mit Art. 253a Abs. 3 OR den Bundesrat dazu legitimiert, Ausführungsbestimmung zu erlassen, welche im VMWG statuiert sind (Higi & Wildisen, 2022, S. 76). Bei der Berechnung des übersetzten Ertrags ist die zulässige Nettorendite beziehungsweise Rendite auf dem Eigenkapital essenzieller Bestandteil und wurde in Anlehnung an die Debatten im Parlament durch das Bundesgericht präzisiert (Higi & Wildisen, 2022, S. 77). Nach bundesgerichtlicher

Auffassung galt lange Zeit, dass eine Nettorendite auf dem Eigenkapital, welche 0.5 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz für Hypotheken liegt, zulässig ist (Brutschin, 2016, S. 477). Beim Vergleich mit den Renditen auf Investitionen in Liegenschaften hat das Bundesgericht den zulässigen Renditezinssatz an den Referenzzinssatz angelehnt. Im massgebenden Referenzzinssatz sind bereits Risikoprämie und Unternehmerlohn enthalten, welche Banken für das Vergeben von Hypotheken kalkulieren. Der Aufschlag von 0.5 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz drückt die Schwelle zum übersetzten Ertrag aus und deckt die höheren Risiken der Eigentümerschaft (Higi & Wildisen, 2022, S. 78-79). Das Eigenkapital wird als vergleichbar mit Nachrangkrediten mit einem höheren Risiko erachtet (Zihlmann, 1990, S. 123).

Im bundesgerichtlichen Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019) wurden nebst der Teuerungsanpassung auch die Parameter für den maximal zulässigen Ertrag angepasst. In Zeiten von nachhaltig gesunkenen Zinssätzen (Tiefzinsphasen), darunter wird verstanden, wenn der Referenzzinssatz über längere Zeit unter 2 Prozent liegt, darf die maximal zulässige Nettorendite 2 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen (Urteil des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019)). Das konkrete Mass der maximal zulässigen Rendite wurde somit vom Bundesgericht und nicht vom Gesetzgeber bestimmt (Rohrer, 2018a, S. 702). Der massgebende Referenzzinssatz wird in Art. 12a VMWG näher umschrieben und vierteljährlich durch das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung bekannt gegeben. Dies bedeutet, die zulässige Rendite ist nicht statisch, sondern den Schwankungen des Kapitalmarkts angepasst. Der Aufschlag auf dem Referenzzinssatz wird vom Bundesgericht damit begründet, dass zusätzlich allgemeine Risiken wie das Leerstandrisiko, Mietausfallrisiko und Wertverlustrisiko gedeckt werden müssen, was Hypothekarkreditvergebende nicht kalkulieren müssen. Das Mieterschutzgesetz dient lediglich der Bekämpfung von missbräuchlichen Mieten (Brutschin, 2016, S. 477). Dieser Zuschlag wird für Wohn- und Geschäftsliegenschaften unabhängig von den spezifischen Vermietungsrisiken angewendet, welche je nach Liegenschaft variieren können (Rohrer, 2018a, S. 701).

Die für Neubauten relevante Bruttorendite liegt bei 2 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz für Hypotheken (Bodmer, 2023, S. 65). Dieser Prozentsatz hat sich in der Praxis durchgesetzt, obwohl einige Verfassende mietrechtlicher Nachschlagewerke

der Ansicht sind, dass dieser Prozentsatz höher, wenn nicht gar individuell, anzusetzen sei (Brutschin, 2016, S. 535).

2.7 Ermittlung der Liegenschaftskosten

Die für die Berechnung massgebenden Liegenschaftskosten werden in drei Kategorien Kapital-, Betriebs- und Unterhaltskosten unterteilt.

2.7.1 Kapitalkosten

Zu den Kapitalkosten zählen die Zinsen für Fremdkapital und Baurechtszinsen. Sie sind in ihrem effektiven Umfang auf den Stichtag der Nettorenditeberechnung zu berücksichtigen, sofern das Fremdkapital die ermittelten Anlagekosten nicht übersteigt. Auch hier ist wiederum zu prüfen, ob die Zinsen nicht übersetzt sind. Im Zweifelsfall sind sie auf ein marktübliches Niveau herabzusetzen. Nicht liegenschaftsbezogenes Fremdkapital der Eigentümerschaft wird nicht angerechnet. Der Amortisationsanteil zählt nicht zu den Kapitalkosten und wird nicht als Eigenkapital angesehen (Brutschin, 2016, S. 478-480).

2.7.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten einer Liegenschaft umfassen im Wesentlichen Versicherungsprämien, Verwaltungshonorar, Wartungskosten, Wasser, Strom, Abwassergebühren, Hauswartungskosten, Liegenschaftssteuern und Gebühren. Die Betriebskosten sind auf einen Durchschnittswert über mehrere Jahre zu errechnen und sind nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht den Mietenden separat als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Bei vereinbarten Nebenkostenpauschalen ist zu beachten, dass diese auf den Verdacht hin, sie seien zu hoch oder zu tief angesetzt, geprüft werden. Die Verwaltungskosten sind anrechenbar, sofern sie einen üblichen Honoraransatz nicht übersteigen. Als üblich werden je nach Lehrmeinung 3.5 bis 5 Prozent der Nettomietzinseinnahmen erachtet (Brutschin, 2016, S. 480). Abweichende Meinungen werden vertreten in der Literatur von Rohner (2018a), welcher von den Sollmietzinseinanhmen spricht (S. 721) oder in der Literatur von Hulliger (2020), wo von pauschal 5 Prozent gesprochen wird (S. 74). Zudem können die Verwaltungskosten auch dann geltend gemacht werden, wenn die Liegenschaft selbstverwaltet wird (Brutschin, 2016, S. 480). Die Verwaltungskosten sind nicht über einen Durchschnitt von 3 bis 5 Jahren zu ermitteln, sondern stichtagsbezogen anzurechnen. Dies weil die Verwaltungskosten keinen enormen Schwankungen ausgesetzt sind und sich mit den Mietzinseinnahmen entwickeln (Rohrer, 2018a, S. 721).

In der Literatur weist Rohrer (2018a) an dieser Stelle daraufhin, dass die Insertions- und allfällige Prozesskosten als Betriebskosten anrechenbar sind, was von der Auffassung in der Literatur von Brutschin abweicht (S. 720). Daraus ist zu schliessen, dass Uneinigkeit herrscht, ob diese Kosten zur ordentlichen oder ausserordentlichen Bewirtschaftung gehören. Nicht zu den Betriebskosten zählen Amortisationen auf dem Fremdkapital, allfällige Risikoprämien, das Übertragen von Verlusten bei einer Mietzinskontrolle oder Dividenden von Immobilienaktiengesellschaften (Brutschin, 2016, S. 481).

2.7.3 Unterhaltskosten

Unter die Unterhaltskosten fallen die Instandhaltungskosten an der Liegenschaft sowohl für Gebäude, Umgebung und Mietobjekt. Allfällige Subventionen, Rückvergütungen oder Weiterverrechnungen sind in Abzug zu bringen. Die Unterhaltskosten sind in jedem Fall anhand der effektiv bezahlten Kosten zu berücksichtigen. Rückstellungen fallen nicht unter die bezahlten Unterhaltkosten. Auch sind die Unterhaltskosten zu überprüfen, ob sie sich in einem marktüblichen Preisrahmen befinden und sind im Zweifelsfall anzupassen. Eine Besonderheit stellt der Umgang mit ausserordentlichem Unterhalt dar. Sind in einer Periode besonders hohe Unterhaltskosten angefallen, so ist dies genauer zu betrachten. Solche Kosten wie zum Beispiel ein Heizungsersatz oder eine Dachsanierung sind auf die Lebensdauer der erneuerten Bauteile aufzuteilen und über mehrere Jahre zu glätten (Brutschin, 2016, S. 481-482). Bei der Verteilung dieser Kosten ist ein Zins von 0.5 Prozent beziehungsweise von 2 Prozent, analog der maximal zulässigen Eigenkapitalrendite, über dem aktuellen Referenzzinssatz und anschliessend durch 2 geteilt pro Jahr hinzuzurechnen. So das Urteil des Bundesgerichts, nach dem in der Praxis lange Zeit eine Verzinsung von pauschal 5 Prozent angewendet wurde. Die Verzinsung kann in vollem Umfang als Unterhalt abgezogen werden, unabhängig vom Zeitraum, welcher seit der Tätigung des ausserordentlichen Unterhalts vergangen ist (Rohrer, 2018a, S. 716-717). Die Berechnung der Lebensdauer und Verzinsung wird gleich wie bei der Mehrleistung des Vermietenden nach Art. 14 VMWG berechnet (Brutschin, 2016, S. 482).

Die anrechenbaren periodischen Unterhaltskosten werden als Durchschnittswert über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren ermittelt. Wertvermehrende Investitionen finden keine Berücksichtigung bei den Unterhaltskosten; diese sind bereits in den Anlagekosten enthalten (Brutschin, 2016, S. 482). Bei der Berücksichtigung des ausserordentlichen Unterhalts nimmt das Bundesgericht eine weitere Prüfung der

qualifizierenden Merkmale vor. Somit kann nicht automatisch angenommen werden, dass der nicht aktivierte Teil einer Investition ohne weiteres als ausserordentlicher Unterhalt gilt. Die Kosten der ausserordentlichen Aufwände sind nach Praxis des Bundesgerichts weiter in ordentliche und ausserordentliche Unterhaltskosten zu trennen (Rohrer, 2018a, S. 710). Die vom Bundesgericht vertretene Ansicht lässt allerdings einige Fragen offen, zum Beispiel wie die Differenzierung zwischen ordentlichem und ausserordentlichem Unterhalt zu erfolgt hat oder wie es aufgrund dieser Praxis den Vermietenden möglich sein soll, einen angemessenen Ertrag auf den investierten Eigenmitteln zu erzielen. Die Sanierung und Refinanzierung gewisser Bauteile in grösseren Zeitabständen liegt in der Natur der Mietsache. Daher soll es dem Vermietenden auch gestattet sein, diese eigenfinanzierten Investitionen angemessen zu verzinsen, zumal auch keine Rückstellungen angerechnet werden können, welche notwendig sind, um solche Ausgaben finanzieren zu können (Rohrer, 2018a, S. 718). Ist eine Liegenschaft neu erworben und es sind keine Unterhaltskosten der Voreigentümerschaft bekannt, so kann man sich auf die effektiv aufgebrachten Unterhaltskosten ab Kauf der Liegenschaft beziehen (Rohrer, 2018a, S. 716).

2.7.4 Liegenschaftskostenquote

Zur Prüfung der Missbräuchlichkeit der anrechenbaren Liegenschaftskosten wird von einem standardisierten Modell ausgegangen. Das Modell ist so aufgebaut, dass rund 70 Prozent der Mietzinseinnahmen für die Finanzierung von Eigen- und Fremdkapital aufgewendet werden und die restlichen 30 Prozent den Liegenschaftskosten zufallen (Rohrer, 2018a, S. 721-722).

3. Untersuchung Liegenschaftsportfolio im Raum Zürich

3.1 Grundlagen der Untersuchung

Es werden folgende Fragestellungen betrachtet:

- Wie funktioniert die Berechnung des zulässigen Mietzinses sowie der normkonformen Rendite in der mietrechtlichen Praxis?
- Wo bewegen sich die zulässigen Mietzinse bei den 14 untersuchten Wohnliegenschaften im Raum Zürich?
- Welche Erkenntnisse können aus den statistischen Daten gezogen werden?
- Welche Bedeutung hat diese mietrechtliche Mietzinsbegrenzung für den schweizerischen Immobilienmarkt?
- Ist die in der Literatur und unter Fachverbänden verankerte Kritik an den Mieterschutzbestimmungen in Bezug auf den missbräuchlichen Mietzins angemessen?

Für die Untersuchung wurden mehrere institutionelle Immobilieneigentümerschaften für die Zustimmung zur Datenanalyse angefragt. Aus internen Datenschutzgründen konnten nur zwei der angefragten Immobilieneigentümerschaften für die Studie gewonnen werden. Die Daten wurden weitgehend eigenständig zusammengetragen, damit auf Seite der Eigentümerschaft kein grosser Mehraufwand entstand. Dadurch können bei einer näheren liegenschaftsspezifischen Untersuchung wenige Werte abweichen. Für die Studie ausgewählt wurden Liegenschaften im Raum Zürich mit mindestens 50 Prozent Wohnanteil. Es handelt sich bei den 14 untersuchten Liegenschaften um Gebäude, welche sich nicht in der Zwischennutzung befinden. Auch wurden für die Studie keine Altbauten untersucht, da hier die orts- und quartiersüblichen Mieten und nicht die Nettorendite ausschlaggebend sind.

3.1.1 Datensammlung Liegenschaft

Alle untersuchten Liegenschaften wurden zwischen 2002 und 2019 erworben oder erstellt. Es handelt sich somit um keine Altbauten. Die Berechnung der zulässigen Mieten beziehungsweise der Nettorenditen basiert auf folgender Datenstruktur:

- Kaufjahr / Erstellungsjahr der Liegenschaft
- Objektbeschaffenheit (Aufteilung Gewerbe, Wohnen, Nebenräume) in Quadratmeter
- Finanzierungsquote bei Kauf / Erstellung der Liegenschaft
- Mit Eigenmitteln getätigte wertvermehrende Investitionen seit Kauf / Erstellung

- Veränderung Finanzierungsquote am Untersuchungsstichtag
- Anpassung Eigenkapital an Teuerung
- Mietzinseinnahmen zum Untersuchungsstichtag
- Durchschnittliche Liegenschaftskosten der vergangenen 4 bis 5 Jahre (Unterhalts- und Betriebskosten)
- Kapitalkosten wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da die Fremdkapitalkosten auf Portfolio-Ebene und nicht auf Liegenschaftsebene ausgewiesen werden.
- Ausserordentlicher Unterhalt amortisiert über eine Laufzeit von 30 Jahren und mit aktueller Verzinsung. Die Ermittlung des ausserordentlichen Unterhalts musste aufgrund der nur grob vorhandenen Daten, vereinfacht ermittelt werden. Das heisst, dass sämtliche ausserordentlichen Unterhaltskosten mit der gleichen Amortisation und Verzinsung berechnet wurden.

3.1.2 Einzelobjektbetrachtung

Die Berechnung des zulässigen Mietzinses wurde nicht auf Liegenschaftsebene durchgeführt. Nach Ermittlung der Liegenschaftswerte wurden jeweils fünf Einzelwohnobjekte pro Liegenschaft ermittelt, um daraus ein einigermassen repräsentatives Bild aus dem Portfolio zu erhalten. Somit wurden insgesamt 70 Wohneinheiten untersucht.

Folgende Werte wurden für die Einzelobjektbetrachtung ermittelt:

- Zulässiger Mietzins: Der zulässige Mietzins für das Wohnobjekt wurde anhand des zulässigen Mietzinses pro Liegenschaft zuzüglich der Liegenschaftskosten, abzüglich Anteil Miete Parkplätze, Nebenobjekte und Gewerbeobjekte berechnet. Gewerbeobjekte wurden anhand der Fläche im Gebäude berücksichtigt. Der angewandte Verteilschlüssel basiert auf den Quadratmetern der Wohneinheiten. Bei den untersuchten Objekten wird davon ausgegangen, dass sie sich im Ausbaustandard nicht wesentlich unterscheiden.
- Aktueller Mietzins zum Untersuchungsstichtag
- Beginn des Mietverhältnisses
- Dauer des Mietverhältnisses
- Massgebender Referenzzinssatz des aktuellen Mietzinses

3.2 Durchführung der Berechnung

In den nachstehenden beiden Kapiteln wird auf die wichtigsten Kennzahlen eingegangen, um die untersuchten Daten besser interpretieren und einordnen zu können.

3.2.1 Liegenschaftsrelevante Kennzahlen

Aus den forschungsrelevanten Daten werden folgend die wichtigsten Kennzahlen erläutert. Der Durchschnitt / Mittelwert entspricht dem arithmetischen Mittel, welches die Summe aller Beobachtungen geteilt durch die Anzahl Beobachtungen ist. Der Median ist jener Wert, welcher genau in der Mitte einer Datenverteilung liegt:

- Die vermietbare Fläche pro Liegenschaft liegt im Durchschnitt bei 5'742.73 Quadratmeter und der Median bei 3'431.00 Quadratmeter.

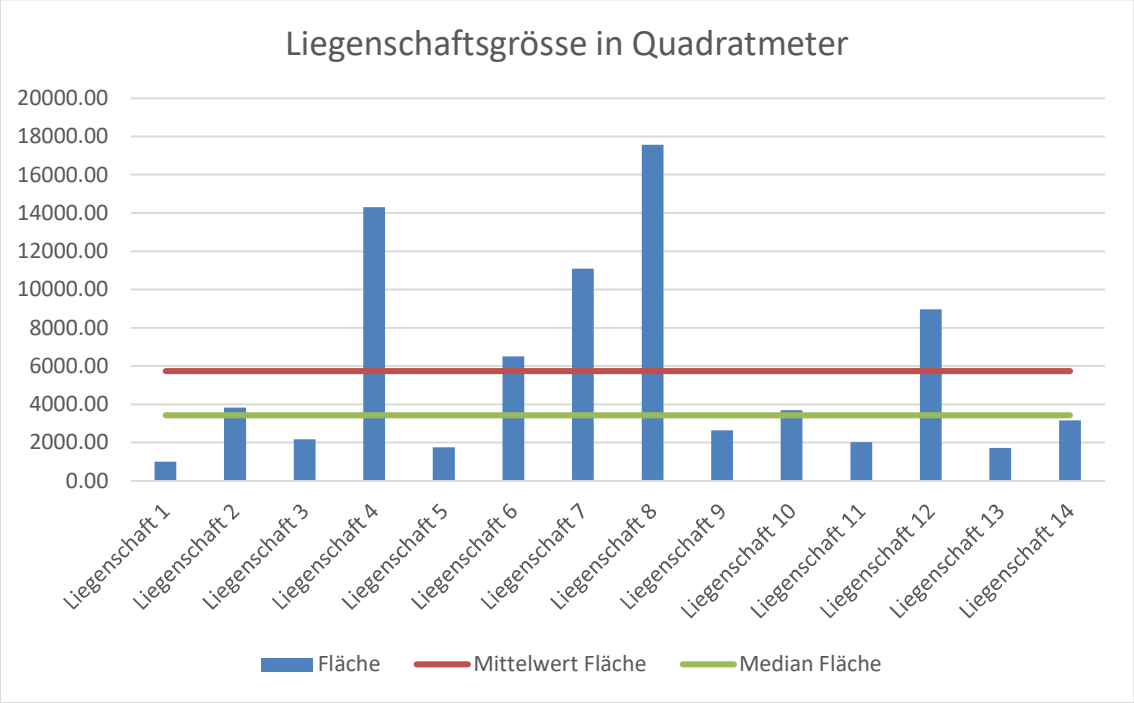

Abbildung 1: Liegenschaftsgrösse in Quadratmeter

- Die Anlagekosten betragen im Durschnitt CHF 6'018.05 pro Quadratmeter, der Median beträgt CHF 4'935.75 pro Quadratmeter.
- Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei maximal 31.90 Prozent, durchschnittlich bei 19.34 Prozent. Die tiefste Fremdfinanzierung liegt bei 2.14 Prozent. Diese Zahlen sind aus der gesamten Haltedauer der Liegenschaft abgeleitet.
- Das massgebende Eigenkapital, welches um die Teuerung angepasst wurde und sämtliche wertvermehrenden mit Eigenkapital finanzierten Investitionen

berücksichtigt, beträgt im Durchschnitt CHF 4'883.21 pro Quadratmeter und im Median CHF 4'188.56 pro Quadratmeter.

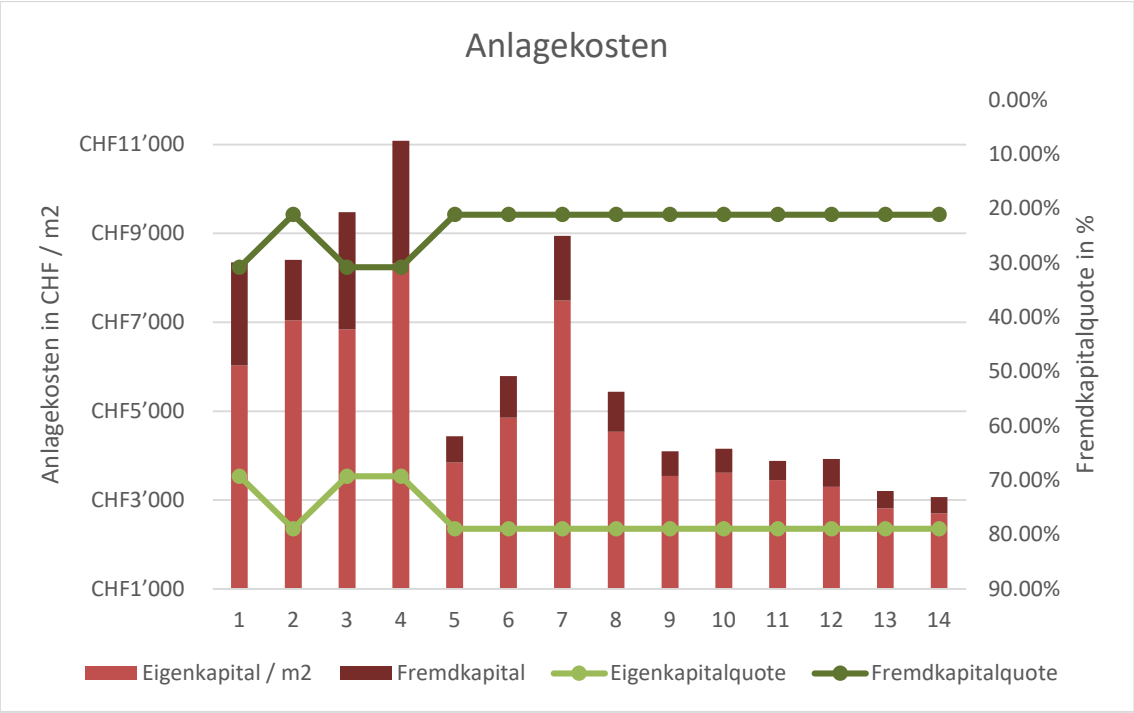

Abbildung 2: Anlagekosten

- Die Liegenschaftskostenquote liegt im Durchschnitt bei 16.76 Prozent der Mietzinseinnahmen und der Median bei 16.65 Prozent. Eine Liegenschaft wurde kürzlich saniert, hier liegt die Quote bei rund 2.54 Prozent als tiefster Referenzwert. Die höchste Liegenschaftskostenquote liegt bei 27.72 Prozent.

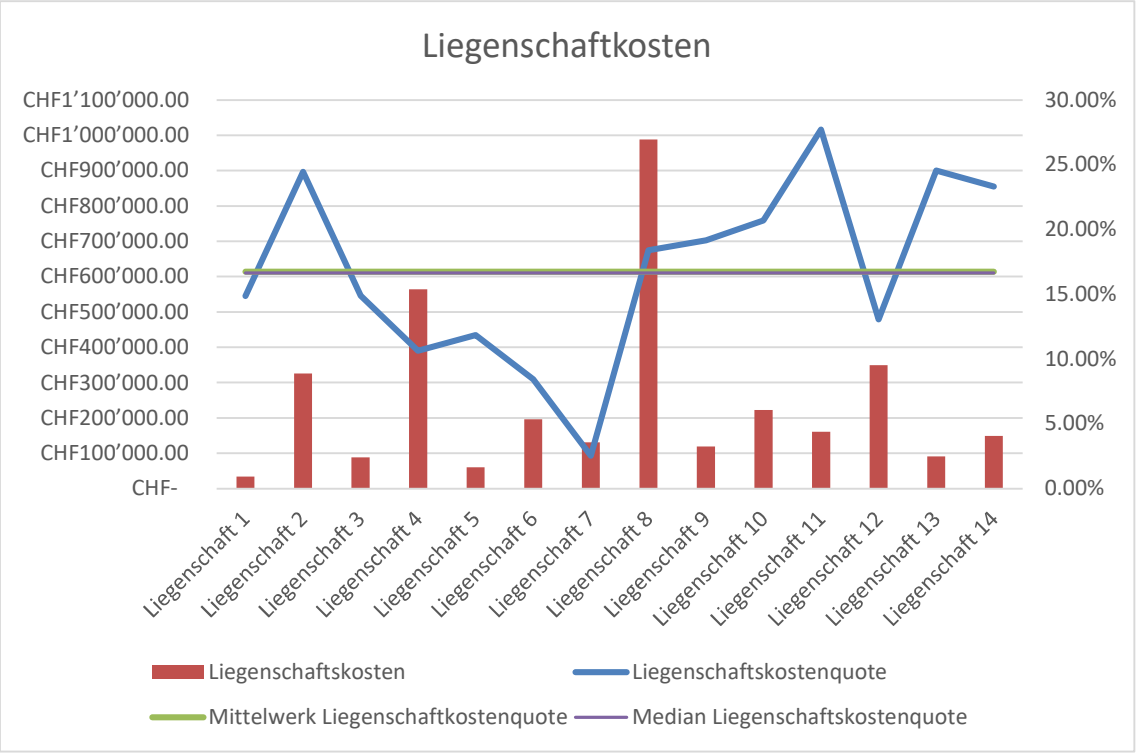

Abbildung 3: Liegenschaftskosten

- Der effektive Mietzins pro Quadratmeter pro Jahr liegt im Durchschnitt bei CHF 297.98. Der Median bei CHF 289.95 pro Quadratmeter pro Jahr.

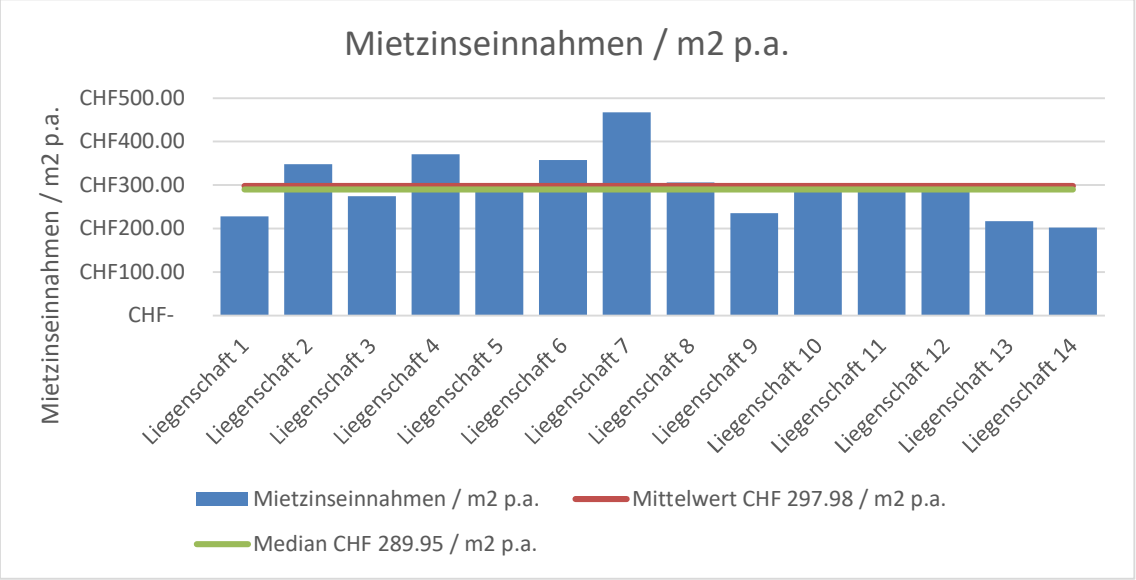

Abbildung 4: Mietzinseinnahmen / m2 p.a.

- Der zulässige Mietzins pro Quadratmeter pro Jahr liegt im Durchschnitt bei CHF 229.99. Der Median bei CHF 210.69 pro Quadratmeter pro Jahr.

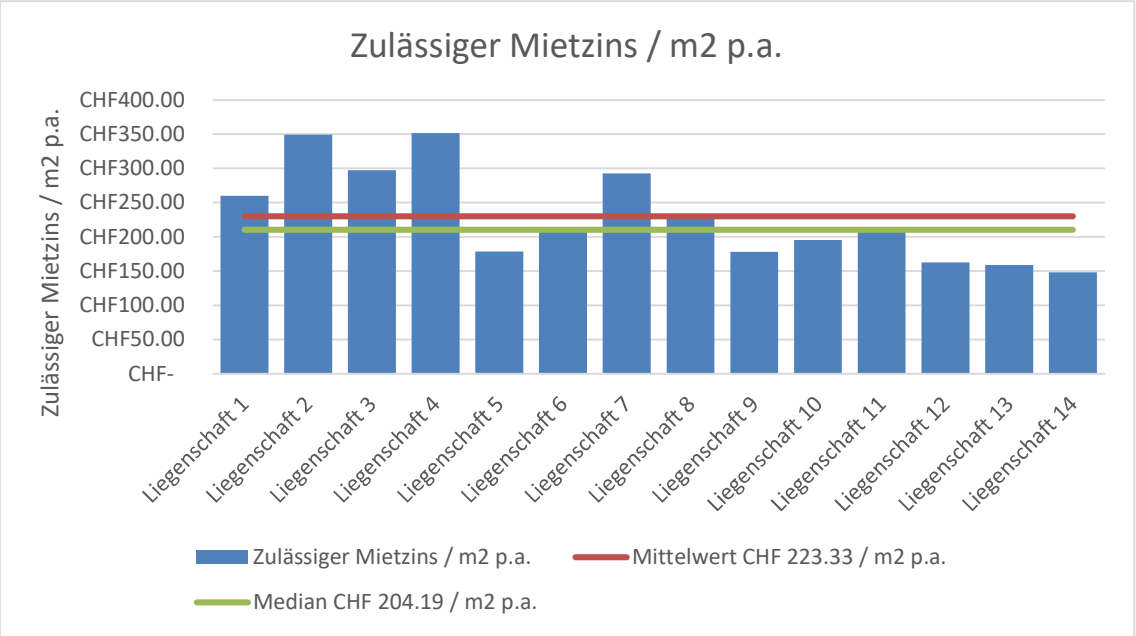

Abbildung 5: Zulässiger Mietzins / m2 p.a.

- Die berechneten Nettorenditen der 14 untersuchten Liegenschaften liegen im Durchschnitt bei 5.46 Prozent und der Median bei 5.77 Prozent. Die Standardabweichung beträgt 1.39 Prozent. Nur drei der untersuchten Liegenschaften liegen unter der zulässigen Nettorendite. Alle anderen berechneten Nettorenditen auf Liegenschaftsebene liegen über dem zulässigen Maximum.

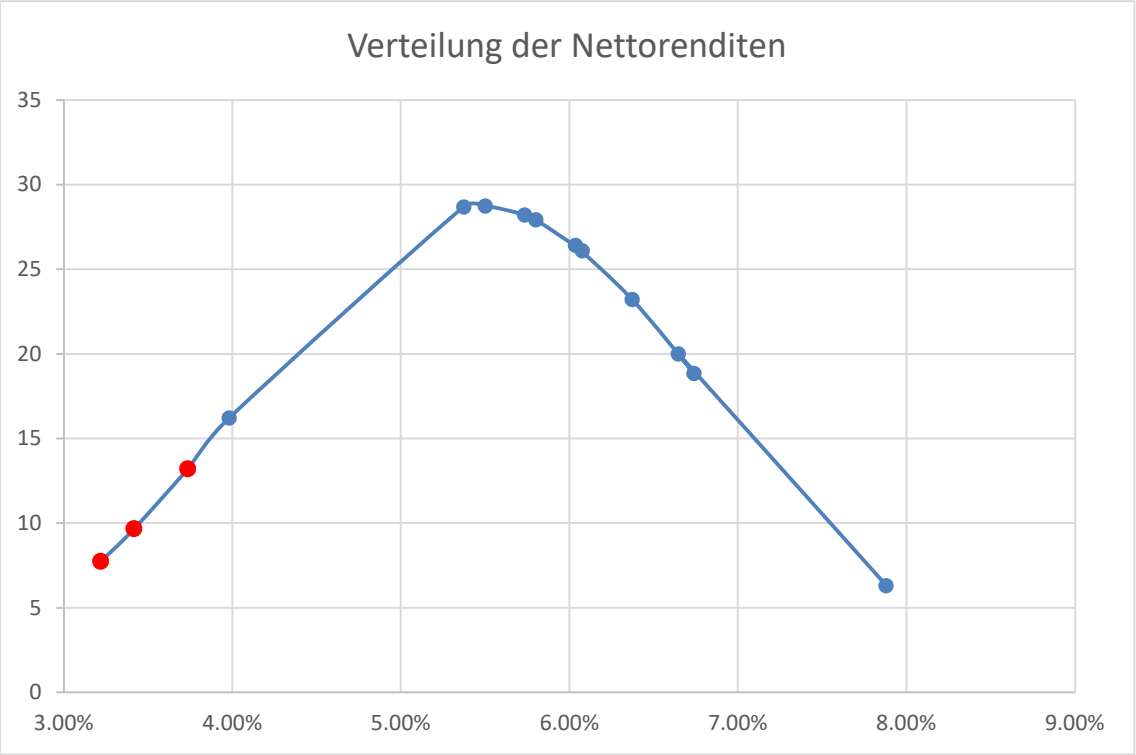

Abbildung 6: Verteilung der Nettorenditen

3.2.2 Kennzahlen aus Einzelobjektbetrachtung

Nachstehende Kennzahlen geltend für die Einzelobjektbetrachtung. Die Durchschnittswerte entsprechen ebenfalls dem arithmetischen Mittel:

- Im Durchschnitt weist eine Wohnung 91.30 Quadratmeter auf, im Median liegt die Wohnungsgrösse bei 95.00 Quadratmetern. Der häufigste untersuchte Wohnungstyp umfasst zwischen 95.00 bis 105.00 Quadratmeter.

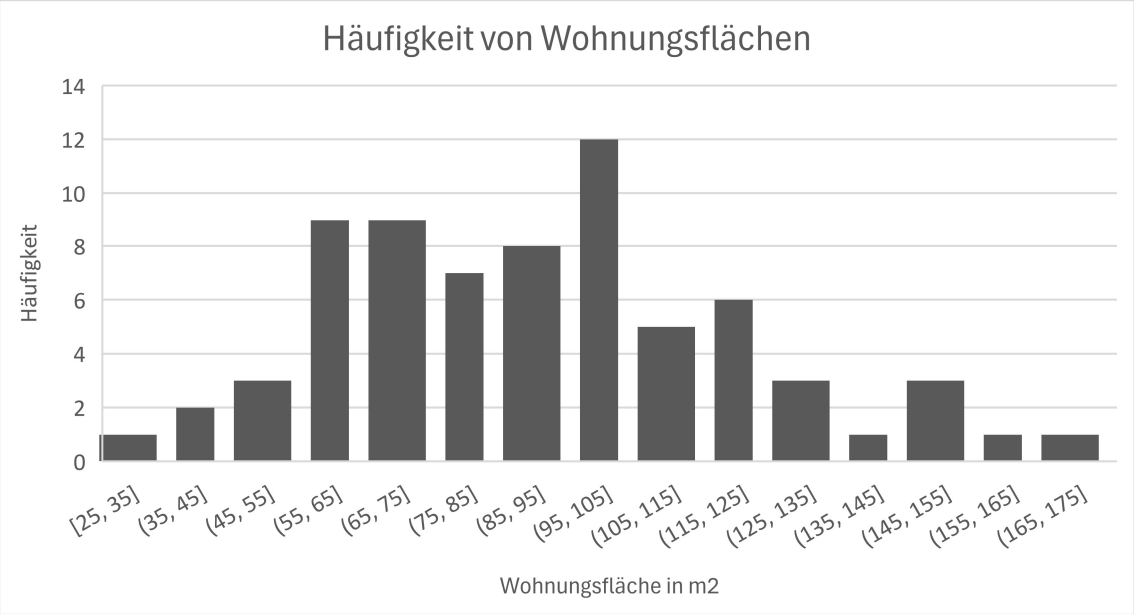

Abbildung 7: Häufigkeit von Wohnungsflächen

- Ein Mietverhältnis dauerte im Durchschnitt 8.5 Jahre. Der Median liegt bei 6.3 Jahren. Die meisten der untersuchten Mietverhältnisse dauerten 5 bis 10 Jahre.

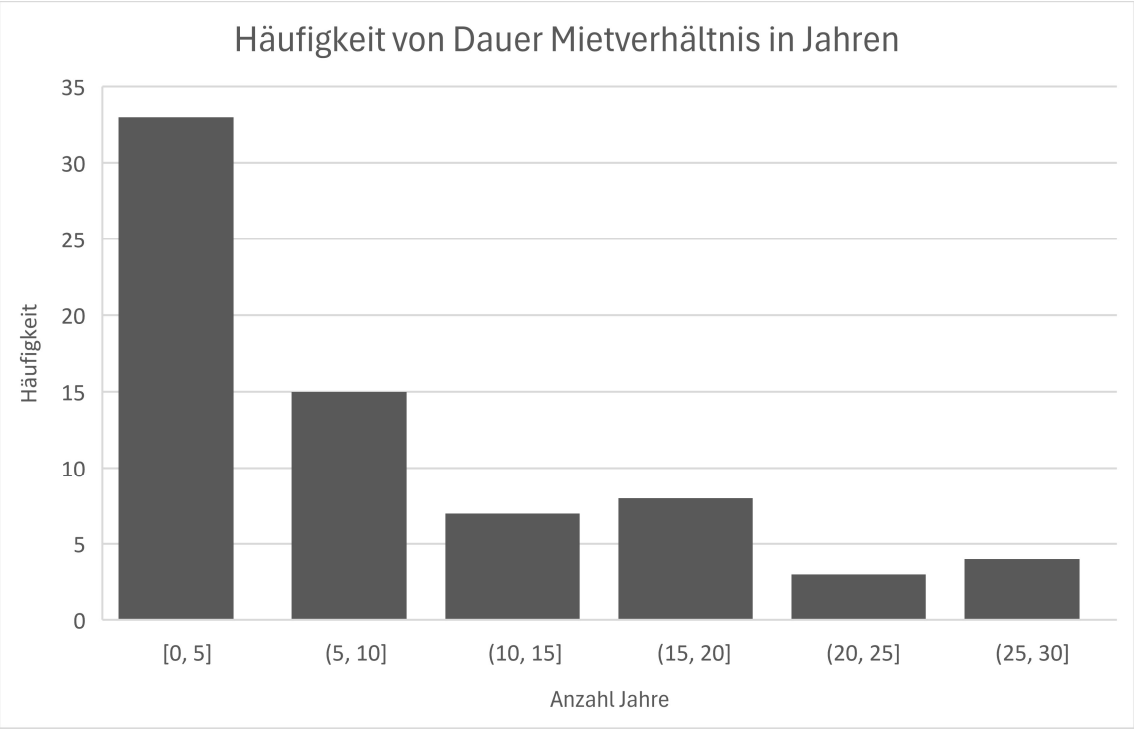

Abbildung 8: Häufigkeit von Dauer Mietverhältnis in Jahren

- Die Mietzinse der untersuchten Wohnungen liegen im Durchschnitt bei CHF 307.55 und der Median bei CHF 298.88 pro Quadratmeter. Mit einer

Standardabweichung von CHF 81.98 pro Quadratmeter (Stichprobe). Die Standardabweichung gibt Auskunft über die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert. Sie ist somit ein Mass für die Streubreite. Die zulässigen Mietzinse dürften im Durchschnitt CHF 216.89 und im Median bei CHF 194.74 pro Quadratmeter liegen.

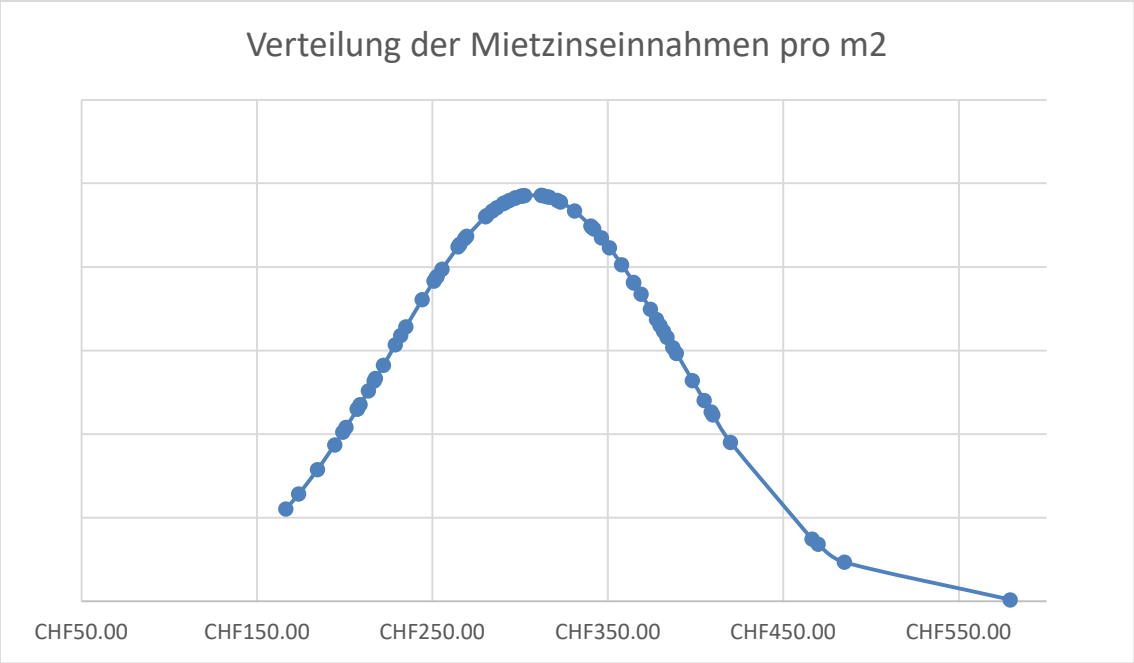

Abbildung 9: Verteilung der Mietzinseinnahmen pro m2

3.3 Einordnung der Resultate

Die Untersuchung der 70 Wohnungen hat ergeben, dass bei 89 Prozent der Beobachtungen der Mietzins höher ist als das gemäss Mietrecht erlaubte Maximum. Dies entspricht 62 von 70 Mietverhältnisse, welche einen übersetzten Ertrag aufweisen.

Die Spannweite bei den nicht zulässigen Mieten ist deutlich weiter als bei den zulässigen Mieten. Dies mag mit der eher geringen Anzahl Beobachtungen begründet werden, ist aber statistisch nicht erwiesen.

Minimalster Wert der nicht zulässigen Mieten	CHF 166.45 / m2 p.a.
Maximaler Wert der nicht zulässigen Mieten	CHF 579.40 / m2 p.a.
Varianz	CHF 6'723.49 / m2 p.a.
Minimalster Wert der zulässigen Mieten	CHF 184.57 / m2 p.a.
Maximaler Wert der zulässigen Mieten	CHF 280.24 / m2 p.a.
Varianz	CHF 1'407.59 / m2 p.a.

Tabelle 1: Spannweite Mieteinnahmen

In der Kategorie der übersetzen Mieterträge ist der tiefste Mietzins von CHF 166.45 pro Quadratmeter. Anhand eines T-Test wurde untersucht, ob Wohnungsgrösse und Dauer des Mietverhältnisses einen signifikanten Einfluss auf die Zulässigkeit des Mietzinses haben. Die Signifikanz liegt mit einem p-Wert von 0.08 über dem Signifikanzniveau von 0.05. Diese bedeutet, dass weder Wohnungsgrösse noch Dauer einen Einfluss auf die Zulässigkeit des Mietzinses haben. Für den T-Test wurden die Daten von 62 Beobachtungen von übersetzter Miete und 8 Beobachtungen von nicht übersetzter Miete verglichen. Um die Abhängigkeit des Mietzinsniveaus zu erforschen, wurden der Korrelationskoeffizient von unterschiedlichen Variablen berechnet. Ein Korrelationskoeffizient nahe 1 weist auf einen deutlichen Zusammenhang hin. Das Ergebnis ergab, dass das Mietzinsniveau nur leicht vom investierten Eigenkapital und der Dauer des Mietverhältnisses abhängig ist, die anderen untersuchten Variablen aber keine statische Beziehung aufweisen oder sogar negativ korrelieren.

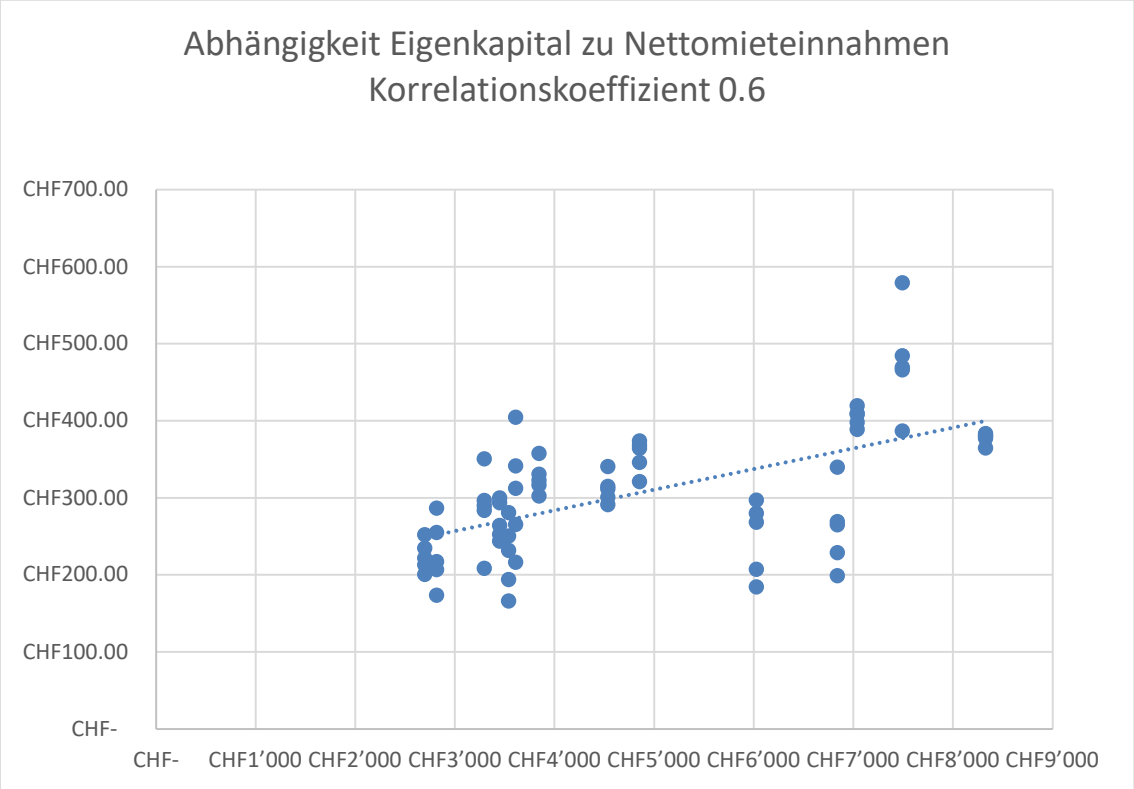

Abbildung 10: Korrelationskoeffizient Eigenkapital und Nettomieteinahmen

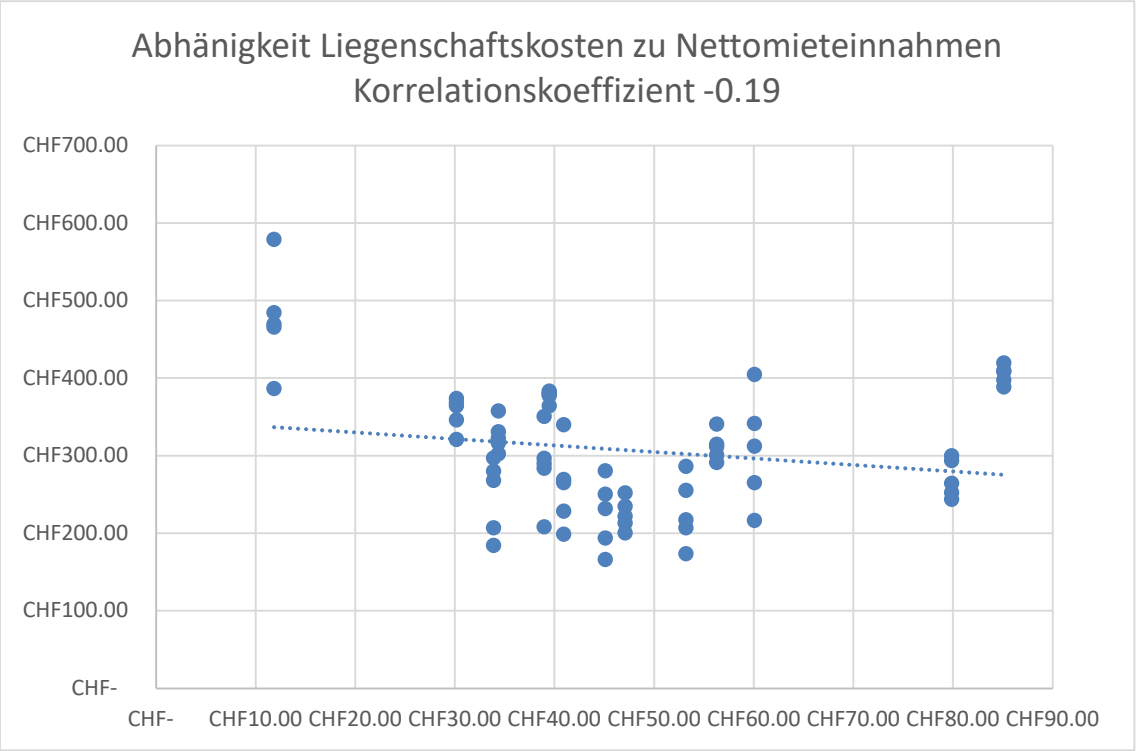

Abbildung 11: Korrelationskoeffizient Liegenschaftskosten und Nettomieteinahmen

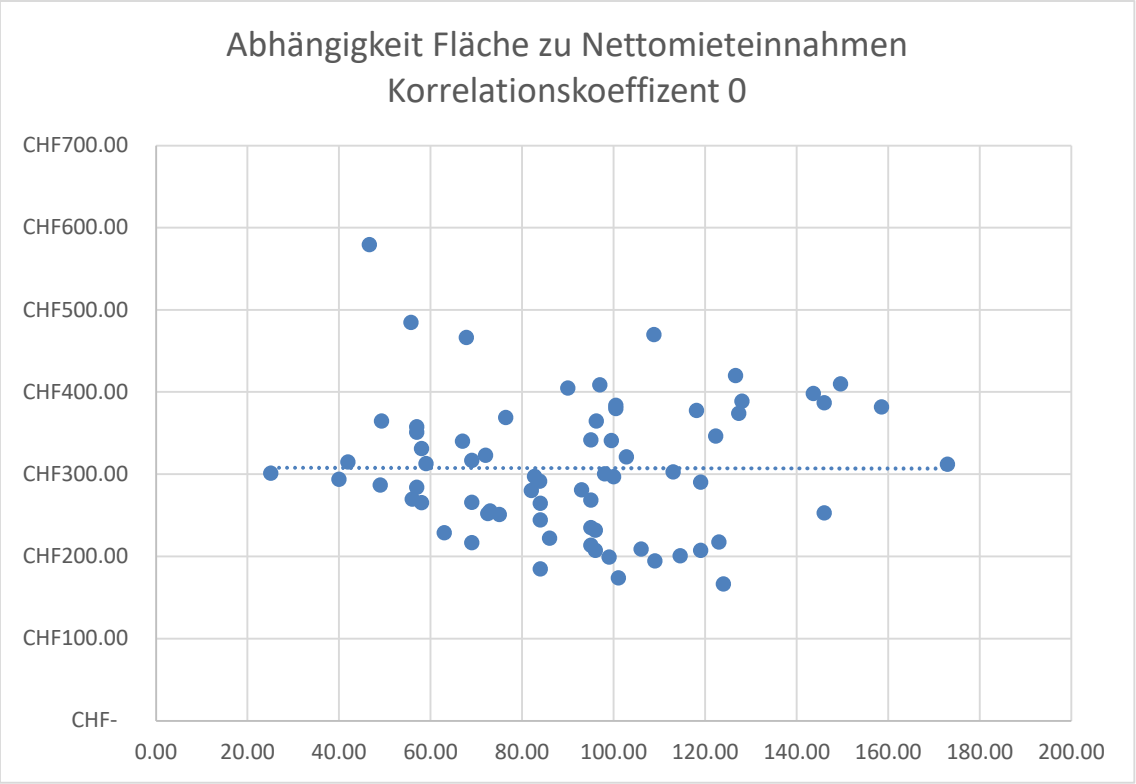

Abbildung 12: Korrelationskoeffizient Fläche und Nettomieteinahmen

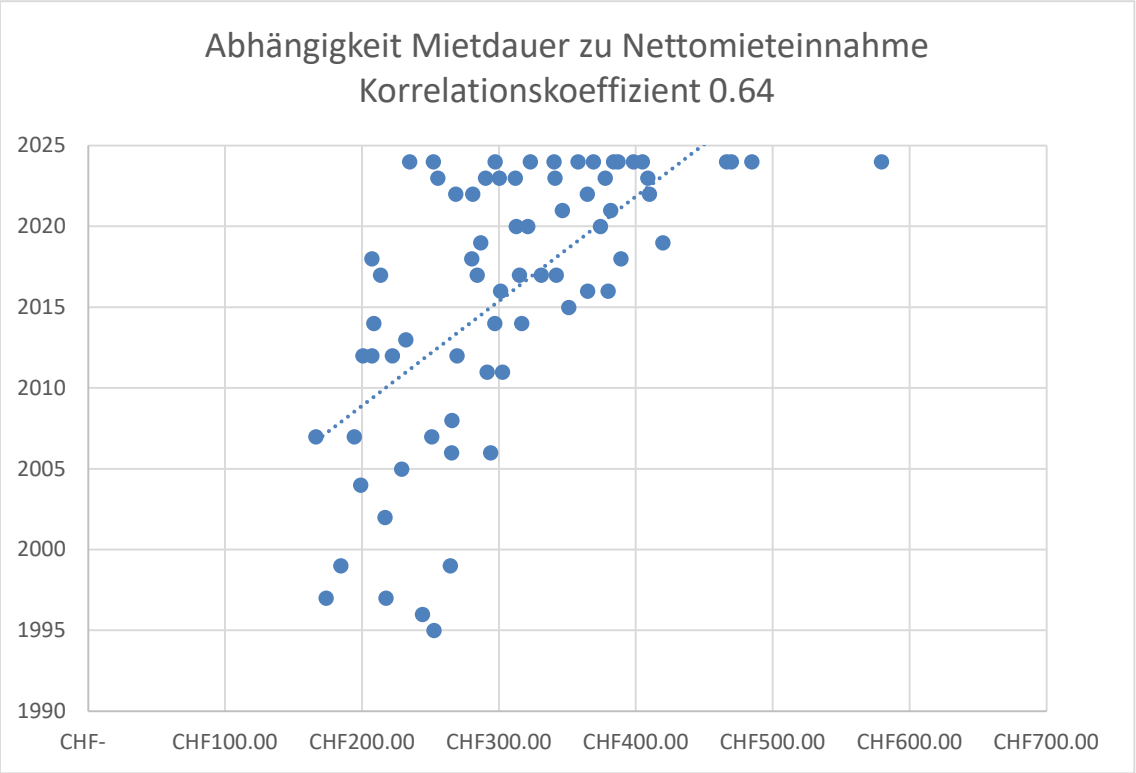

Abbildung 13: Korrelationskoeffizient Mietdauer und Nettomieteinahmen

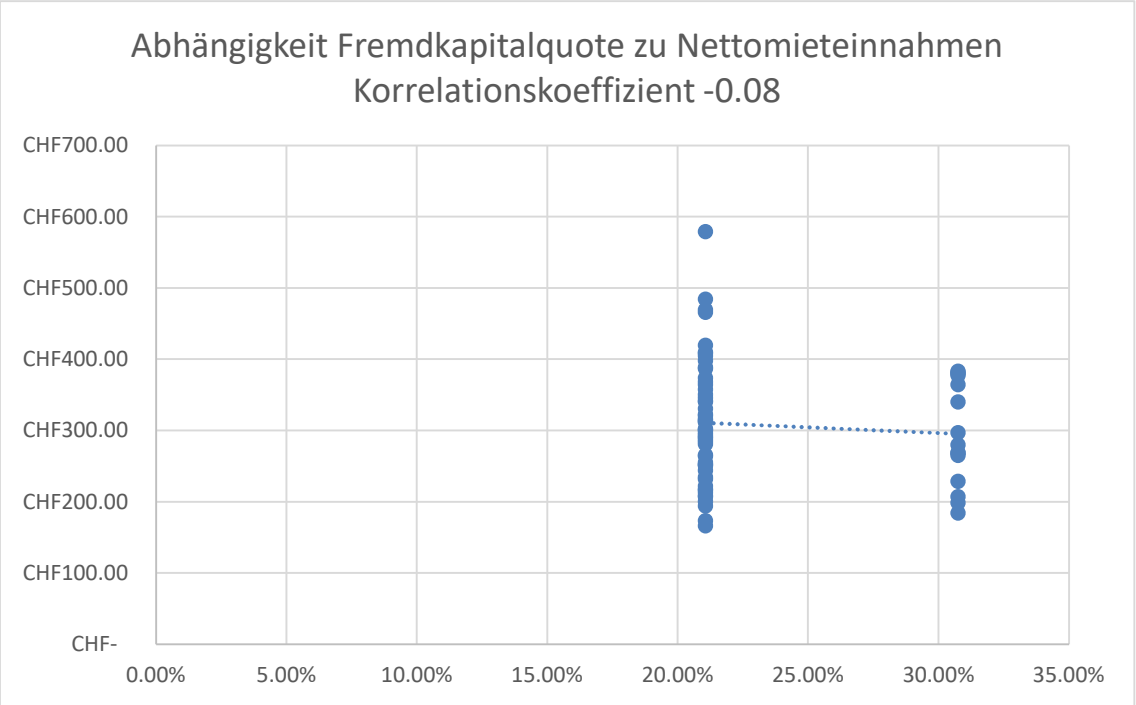

Abbildung 14: Korrelationskoeffizient Fremdkapitalquote und Nettomieteinahmen

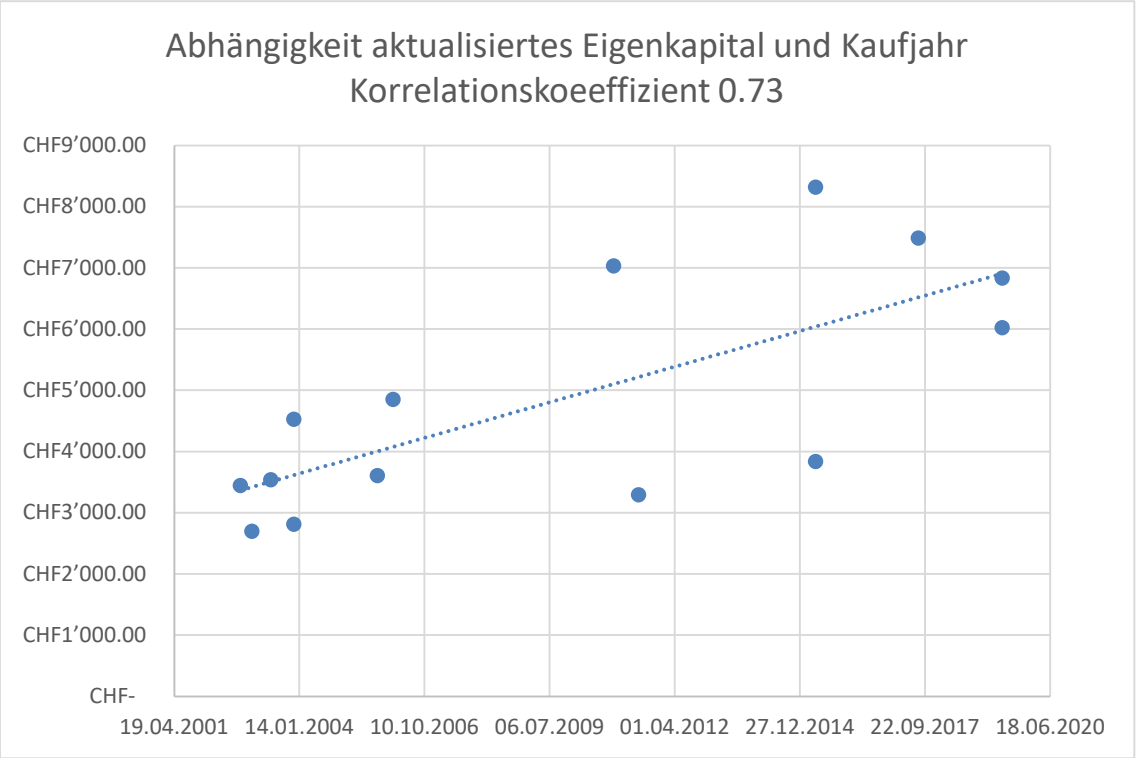

Abbildung 15: Korrelationskoeffizient aktualisiertes Eigenkapital und Kaufjahr

4. Würdigung der Resultate

4.1 Argumentation der Untersuchungsresultate

«Der Ertrag aus der Mietsache als Kriterium für die Überprüfung des Mietzinses wird oft kritisiert. Im Vordergrund der Kritik steht die Schwierigkeit der Anwendung. Weil Art. 269 OR eine Ertragsberechnung auf Basis konjunkturell kurzfristig ändernden Faktoren bedingt, wird im Weiteren kritisiert, die Bestimmungen stehe einer längerfristigen Würdigung des Mietzinses im Weg» (Brutschin, 2016, S. 460).

Auch in der Literatur von Zihlmann werden diese Aussagen unterstrichen. Einerseits untersteht die Nettorendite aufgrund Veränderungen des Referenzzinssatzes Schwankungen (Zihlmann, 1990, S. 124), aber auch das investierte Eigenkapital verändert sich durch Amortisationen und Neukreditaufnahmen. Der Beweis des investierten Eigenkapitals ist schwer zu bestimmen, insbesondere wenn noch wertvermehrende Investitionen und Umbauten währen der Haltedauer der Immobilie stattgefunden haben (Zihlmann, 1990, S. 225).

Die Untersuchung unter Kapitel 3 hat gezeigt, dass die Herleitung der zulässigen Miete komplex und schwierig in der Anwendung ist. Die untersuchten Liegenschaften sind von institutionellen Eigentümerschaften gehalten, welche gut dokumentiert sind. Doch selbst hier war es schwierig die Unterlagen, welche mehrere Jahre alt sind, aufzubereiten. Hinzu hat sich gezeigt, dass insbesondere bei Liegenschaften, in welche viel investiert wird, im Sinne eines ausserordentlichen Unterhalts oder der Wertvermehrung, die Berechnung besonders diffizil ist. Es sind extrem viele Faktoren zu berücksichtigen, welche teilweise auch Interpretationsspielraum zulassen. So unter anderem, welcher Teil einer wertvermehrenden Investition aktiviert werden darf und welcher Teil als Unterhalt zählt. Wird über mehrere Jahre ausserordentlicher Unterhalt erbracht, so werden diese Kosten nicht in einem Jahr berücksichtigt, sondern auf mehrere Jahre verteilt. In der Untersuchung besonders herausfordern war die Berücksichtigung des Fremdkapitals. Dieses wird bei den untersuchten Liegenschaften nur auf Stufe des Portfolios ausgewiesen.

Giger (2013) hält fest: «Zieht man in Betracht, dass sich gemessen am grossen Harst der Mieterinnen und Mieter nur eine kleine Minderheit ihrer Rechte bedient, und dass im Lichte des heutigen Zinsniveaus gemessen an der heutigen Rechtsgrundlage wahrscheinlich ohnehin ein Grossteil der Mietzinse missbräuchliche Renditen generieren, […]» (S. 157).

Gemäss Untersuchung werfen 89 Prozent der untersuchten Wohnungen eine übersetzte Rendite ab. Dies mag dadurch begründet sein, dass die Mietzinsfestsetzung in der Regel nicht dem Grundsatz der Kostenmiete folgt. Die Mieten auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt werden nicht staatlich kontrolliert, so können diese zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Der Mietende kann aber nach dem Prinzip der Missbrauchsverhütung den Mietzins als missbräuchlich anfechten (Giger, 2013. S.130).

«Die Praxis des Bundesgerichts verkennt die wirtschaftlichen Realitäten, schafft eine dogmatisch nicht nachvollziehbare Ungleichbehandlung von Eigentümern, die ihre Liegenschaft schon seit langer Zeit besitzen gegenüber Neuerwerbern von Altliegenschaften und erweist sich in ihrer Konsequenz letztlich für die Mieter, deren Interessen geschützt werden sollen, als kontraproduktiv. […] Sie geht offenkundig von der realitätsfremden Auffassung aus, es stehe dem Vermieter auf dem im Laufe der Zeit durch Veränderungen des Marktes eingetretenen Wertzuwachs der Liegenschaft kein Anspruch auf Erzielung eines Ertrages zu» (Rohrer, 2018a, S. 704).

Mit dieser Begründung lässt sich auch erklären, weshalb das untersuchte Mietobjekt mit dem tiefsten Mietzins von CHF 166.45 pro Quadratmeter dennoch einen übersetzten Ertrag abwirft. Das Mietobjekt befindet sich in einer Liegenschaft, welche bereits 2005 erworben wurde und bis heute im Besitz derselben Eigentümerschaft ist. Auch zeigt der Korrelationskoeffizient eine positive Neigung, wenn der Zusammenhang zwischen Höhe des aktualisierten Eigenkapitals und dem Kaufjahr errechnet wird. Lediglich durch den Teuerungsausgleich über den Landesindex ermittelt, wird dem tatsächlichen Wertzuwachs nicht Rechnung getragen.

«Bei neueren Liegenschaften dagegen erlaubt der zulässige Ertrag sehr hohe Mieten, die im Markt nicht erzielt werden können» (Brutschin, 2016, S. 461). Auch dieser Kritikpunkt aus der Lehrmeinung von Brutschin konnte in der Untersuchung festgestellt werden. Eine der untersuchen Liegenschaften wurde im Jahr 2015 erstellt und weist mit CHF 7'941.08 pro Quadratmeter das höchste aktualisierte Eigenkapital aus. Nach Definition könnten die Liegenschaften auch als Neubau verstanden werden, bei welcher die Bruttorendite massgebend ist. In der Untersuchung wurde die Liegenschaft anhand der Nettorendite beurteilt, allerdings wurde der Vergleich zur kostendeckenden Bruttorendite gezogen. Die Mietzinse dieser Liegenschaft gelten generell nicht als übersetzt. Bei der Anwendung der Bruttorendite wurde angenommen, dass diese angelehnt an den Bundesgerichtsentscheid der vom Oktober 2020 etwas höher als 2 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz liegt (Urteil des Bundesgerichts vom 26.

Oktober 2020 (4A_554/2019)). Durch die Anwendung der Bruttorendite wären noch höhere Mieten zulässig.

Die Herangehensweise des Bundesgerichts lässt ausser für Altbauten, per Definition Liegenschaften, die schon länger in Besitz der gleichen Eigentümerschaft sind, keine Marktkriterien für die Überprüfung der zulässigen Mieten zu. Dies, obwohl in Art. 269a OR die orts- und quartiersüblichen Mieten als Ausnahmetatbestand als zulässig erachtet werden. Der Artikel beschränkt sich nicht nur auf ältere Bauten, weswegen die vom Bundesgericht umgesetzte Praxis weiter kritisiert wird. Selbst der Bundesrat hat in seiner Botschaft im Jahr 1999 dementiert, dass der damalige Minderheitsvorstoss des Nationalrats, die Anwendung der orts- und quartiersüblichen Mieten auf ältere Bauten zu beschränken, dem Mietwohnungsmarkt die Flexibilität entzieht. Daher ist auch der Bundesrat der Auffassung, dass die Marktkriterien berücksichtigt werden müssen (Rohrer, 2018c, S. 688).

4.2 Konsequenz der heutigen Rechtsprechung

Durch die vom Bundesgericht festgelegte Hierarchie der Art. 269 und 269a OR werden verändernde Marktverhältnisse über die Jahre nicht berücksichtigt. Erst nach 32 Jahren Haltedauer ist das Bundesgericht der Überzeugung, dass die Mieten nicht mehr nach der zulässigen Nettorendite beurteilt werden können. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung und einer massgebenden Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete. So liegt der Unterschied nicht nur in der unterschiedlichen Nachfrage pro Quartier, sondern hängt bedeutend von der Fremdkapitalverzinsung ab. Das Bundesgericht ist der Auffassung, dass die Fremdkapitalverzinsung alleinig entscheidend für den zulässigen Ertrag ist, obwohl die Fremdkapitalverzinsung keinen Bezug auf die Marktsituation im Mietwohnungsmarkt hat (Rohrer, 2018c, S. 685-688).

Dass die Herleitung der Anlagekosten auf Marktkriterien beruhen, hält auch Art. 10 VMWG fest, welcher die Bestimmungen über den offensichtlich übersetzten Kaufpreis festhält (Rohrer, 2018a, S. 704-705). «Als offensichtlich übersetzt im Sinne von Artikel 269 des Obligationenrechts gilt ein Kaufpreis, der den Ertragswert einer Liegenschaft, berechnet auf den orts- oder quartierüblichen Mietzinsen für gleichartige Objekte, erheblich übersteigt» (Art. 10 Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG vom 1. Juni 2020, SR 221.213.11). Ohne die Zulassung, die Anlagekosten an die heutige Marktsituation anzupassen, hätte dies zur Konsequenz, dass die Eigentümerschaft die Liegenschaft verkaufen müsste, um so den Wertzuwachs abzuschöpfen und anderweitig zu investieren (Rohrer, 2018a, S. 705). Um kein

Ungleichgewicht zu bewirken, müsste für die Berechnung der zulässigen Nettorendite auf den aktuellen Verkehrswert abgestellt werden. Darunter wird der Wert verstanden, welcher die Eigentümerschaft bei der Veräusserung der Liegenschaft erhalten und auch bei der erwerbenden Partei Basis für die zulässige Miete darstellen würde. Auch das Abstellen auf den Steuerwert wäre eine mögliche Herangehensweise, um eine Ungleichbehandlung zu eliminieren. Der Steuerwert wird nach objektiven Kriterien festgelegt und bildet zudem Grundlage für die Bemessung der Steuererhebung durch den Staat. Dieser Wert kann daher nicht missbräuchlich sein. Da in Art. 10 VMWG explizit auf den Ertragswert abgestellt wird, dürfte auch dieser Wert geeignet sein, um darauf die zulässige Miete zu berechnen (Rohrer, 2018a, S. 706).

«Als blosse Verhältniszahl […] ist die Eigenkapitalrendite nur sehr bedingt aussagekräftig. Mit der blossen Aussage, dass ein Wert in einem bestimmten Verhältnis zu einem anderen Wert steht […], ist nämlich kaum mehr an Einsicht gewonnen als die Bezifferung des Verhältnisses selbst. Aussagekraft gewinnt eine Verhältniszahl m. a. W. nur dann, wenn zugleich bestimmt ist, welche Werte zueinander in eine Relation gestellt werden, und diese Relation, in die die Werte gestellt werden, auf sachlichen Gründen basiert. Damit ist die Problematik der Ermittlung der angemessenen Rendite im Einzelfall zur Missbrauchsbestimmung angesprochen» (Higi & Wildisen, 2022, S. 82).

Durch eine Anpassung zur heutigen Rechtsprechung bezüglich der massgebenden Anlagekosten könnten einige Probleme und Ungleichbehandlungen gelöst werden. So müsste eine Liegenschaft nicht mehr nach ihrer Haltedauer als Altbau beziehungsweise Neubau qualifiziert werden. Auch gäbe es keine Schwierigkeiten mehr hinsichtlich Beschaffung der Unterlagen, welche selbst bei professioneller Verwaltung der Akten teilweise nur noch schwer zu beschaffen sind. Ebenfalls könnten so die Berechnung des zulässigen Ertrages von Liegenschaften im Erbgang oder Schenkung einfach gelöst werden (Rohrer, 2018a, S. 708).

Kritisch wird auch die starre Obergrenze der zulässigen Miete von 0.5 Prozent beziehungsweise 2 Prozent über dem aktuellen Referenzzinssatz beurteilt. Das Abstellen der zulässigen Miete auf den Referenzzinssatz, welcher früher dem durchschnittlichen Zinssatz für Ersthypotheken entsprach, ist vom Bundesgericht bestimmt und hat keine gesetzliche Verankerung im Art. 269 OR oder den Ausführungsbestimmungen des Bundesrates. Die Auffassung, dass die zulässige Nettorendite nicht über ein halbes Prozent über den aktuellen Referenzzinssatz liegen

darf, wurde zudem in Zeiten, wo der Wert nicht unter 4.75 Prozent fiel, vertreten (Rohrer, 2018a, S. 701-702). Die Prüfung der Missbräuchlichkeit allein auf einen zulässigen Ertrag definiert auf einen Renditesatz abzustellen, berücksichtig ein wichtiges Kriterium nicht. Nämlich, welcher Nutzen aus der Mietsache gezogen werden kann. So ist der zulässige Renditesatz für alle Wohn- und Geschäftsräume gleich hoch, ohne dabei auch den Wert des Nutzens zu berücksichtigen (Higi & Wildisen, 2022, S. 81). «Mit dem Mietzins wird – emotionslos betrachtet – letztlich das Entgelt geleistet für einen Gebrauchswert» (Higi & Wildisen, 2022, S. 80).

Die Definition der zulässigen Rendite basiert zudem auf einem Vergleich mit den Fremdfinanzierungskosten. Die Auffassung des Bundesgerichts bezieht sich hier auf einen anderen Vergleich, welcher zwischen Investitionen in Anlageobjekte und erstklassige inländische Schuldende beruht (Higi & Wildisen, 2022, S. 78). Ausgebelendet werden dabei die Renditen in andere Investitionen, welche bei der zulässigen Rendite nach Art. 269 OR nicht zum Vergleich herangezogen werden (Higi & Wildisen, 2022, S. 81).

Auf politischer Ebene gab es bereits einige Vorstösse zur Änderung der heutigen Mieterschutzpraxis. So behandelten Ansätze das Modell der Kosten-, Vergleichs- oder das Abstellen auf die Marktmiete, aber auch das Anbinden des Mietzinses an einen Index wurde eingebracht. Bereits in den 90er Jahren blickte man Richtung Marktmiete, was den Mieterverband im Jahr 1997 veranlasste zu reagieren und die Initiative *Ja zu fairen Mieten* zu ergreifen. Nach dem Scheitern der Initiative gab es im Jahr 2005 einen Revisionsvorschlag des Bundesrats, welcher allerdings rund ein Jahr später abgebrochen wurde (Giger, 2013, S. 149-156). Im Jahr 2008 kam es erneut zu einer Vorlage zur Revision des Mietrechts. Die Revision scheiterte im Jahr 2010 beim Nationalrat (Giger, 2013, S. 115-117). Seither befasst sich das Bundesparlament immer wieder mit zahlreichen politischen Vorstössen (Bundesamt für Wohnungswesen, 2024).

4.3 Ökonomische Betrachtungsweise

Die gesetzliche Regelung der Mietzinsgestaltung hält zwei Elemente fest, welche sich in unterschiedliche Richtungen orientieren. Die Kostenmiete, welche sich anhand der Zinsen orientiert sowie die Marktmiete, welche sich aus Angebot und Nachfrage in einem gewissen Ort oder Quartier ergibt. Trotz sinkender Zinsen haben sich die Mieten in den letzten Jahren nach oben entwickelt entsprechend dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage. Dies ist hauptsächlich dem wirtschaftlichen Aufschwung geschuldet. So haben sich nicht nur die Mieten nach oben entwickelt, sondern auch die

Haushaltseinkommen haben sich überproportional zur Miete entwickelt. Ebenso hat der Flächenbedarf pro Kopf deutlich zugenommen (Bättig, 2015, S. 4). Berechnet an der Kostenmiete, hätten die Mieten wegen dem rückläufigen Referenzzinssatz in den letzten Jahren allerdings sinken müssen. In einem fairen Markt bildet sich der Preis eines Gutes nicht anhand der Kosten, sondern anhand der Knappheit (Bodmer, 2023, S. 11). «Als ausgeglichen ist ein Wohnungsmarkt zu betrachten, auf dem die Zahl der angebotenen Wohnungen diejenigen der nachfragenden Haushalte um 3% übersteigt» (Permann, 2007, S. 243).

In der Literatur von Permann aus dem Jahr 2007 wird von einer hohen Nachfrage und einem tiefen Angebot an Wohnraum gesprochen. Durch die geringe Nachfrageelastizität des Wohnungsmarktes hat dies zur Folge, dass die hohe Nachfrage sich auf die Mieten auswirkt. Aus einem Bericht der NZZ aus dem Jahr 1997 zitiert Permann (2007), dass der Kanton Zürich von einem Wohnungsmangel spricht, wenn die Leerwohnungsziffer unter einem Prozent liegt (S. 243). Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz liegt aktuell bei 1.15 Prozent (Zählung per 1. Juni 2023) (Bundesamt für Statistik, 2023). Im Kanton Zürich zeigt sich die Lage etwas angespannter mit einer Leerwohnungsziffer von 0.56 Prozent (Zählung per 1. Juni 2024). Die Zahl ist zum Vorjahr mit 0.53 Prozent kaum verändert (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2024). Durch die Einschränkung zur Ausweitung des Angebots insbesondere durch raumplanerische Vorschriften ist das Gleichgewicht im Immobilienmarkt nicht gegeben. Auch auf der Nachfrageseite spielen externe Faktoren eine bedeutende Rolle. So ist stets miteinzubeziehen, dass ein Wohnungswechsel Umzugskosten verursacht und die Wahl des Wohnorts für viele entscheidend ist (Permann, 2007, S. 244). Die Auswirkung von künstlich tiefgehaltenen Mieten, wie dies aktuell das Prinzip der Kostenmiete basierend auf dem Zinsniveau verlangt, bewirkt dass das Angebot zurückgeht und die Nachfrage ansteigt. Steigende Zinsen würden zwar bedeuten, dass die maximal zulässige Miete sich wieder erhöht, allerdings haben sie auch einen negativen Einfluss auf die Immobilienwerte, weshalb sich viele investierende Parteien aus dem Immobiliensektor zurückziehen könnten. Somit bewirkt dieser Hebel genau in die umgekehrte Richtung. Eine Veranschaulichung wie sich solche Mechanismen auf den Markt auswirken, wird gut mit dem Modell von Denise DiPasquale und William Wheaton dargestellt (Bodmer, 2023, S. 11-13).

Grundlage des Modells ist die Betrachtung von zwei Teilmärkten. So wird der Immobilienmarkt in den Investitionsmarkt und in den Nutzungsmarkt aufgeteilt. Beide Märkte bilden das Angebot an Raum in der Menge Quadratmeter ab. Der

Investitionsmarkt bildet das Grundeigentum in Fläche, auf welchem eine gewisse Rendite erzielt werden soll, und den Preis pro Fläche der Immobilien ab. Demgegenüber bildet der Nutzungsmarkt Nachfrage der Mietenden wie auch den Bedarf an Raum von Eigenheimbesitzenden ab. Das Angebot wird wiederum als Raum in der Einheit Quadratmeter abgebildet. Bei höherer Nachfrage steigt der Mietzins. Die beiden Märkte werden separat dargestellt, die angebotene Menge ist aber miteinander verbunden. Das kurzfristige Angebot wird als Vertikale dargestellt, da sich das Angebot im Immobiliensektor nicht schnell verändern lässt. Das langfristige Angebot wird typischerweise als Diagonale gezeichnet (Bodmer, 2023, S. 30-31).

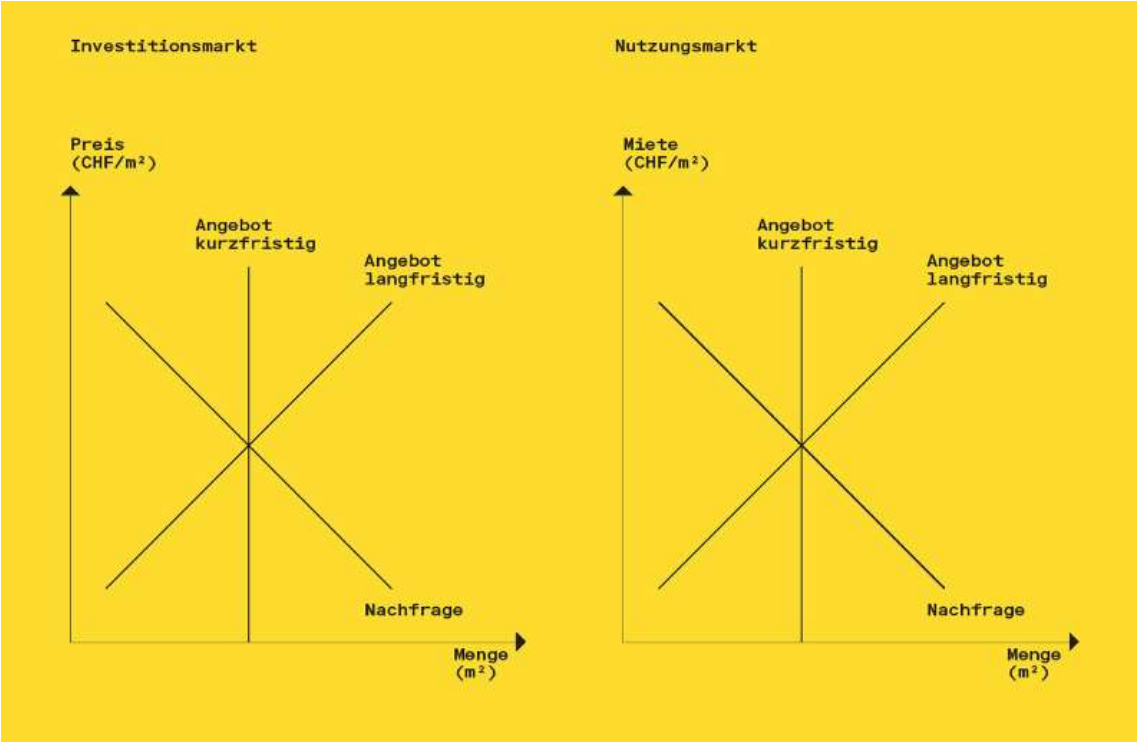

Abbildung 16: Investitions- und Nutzungsmarkt (Quelle: Bodmer, 2023, S. 30)

Das Modell von Denise DiPasquale und William Wheaton wurde um zwei weitere Quadranten erweitert, um das Angebot detaillierter bestimmen zu können. Die beiden weiteren Quadranten bilden die Teilmärkte Investitionsmarkt Neubau und Investitionsmarkt Bestand ab. Das Gleichgewicht wird dabei anhand von Gleichungen bestimmt.

- Investitionsmarkt Bewertung: Der Preis wird anhand der Miete durch die Rendite bestimmt (Ertragswert), was eine einfache Darstellung des Verkehrswertes einer Liegenschaft ist.

- Investitionsmarkt Neubau: Eine höhere Neubautätigkeit bewirkt einen höheren Preis, dies könnte auch umgekehrt verstanden werden, ist aber nicht die Überlegung aus dem Modell. Vielmehr soll hier dargestellt werden, dass die Neubautätigkeit Bodenflächen konsumiert und dadurch die Bodenpreise steigen, weil es sich beim Gut Boden um ein beschränktes Gut handelt. Je mehr gebaut wird, desto eher nimmt der Bestand an Immobilien zu.
- Investitionsmarkt Bestand: Abbildung des Angebots auf dem Markt anhand Neubautätigkeit und den altersbedingten Abschreibungen von Immobilien (Bodmer, 2023, S. 32-34).

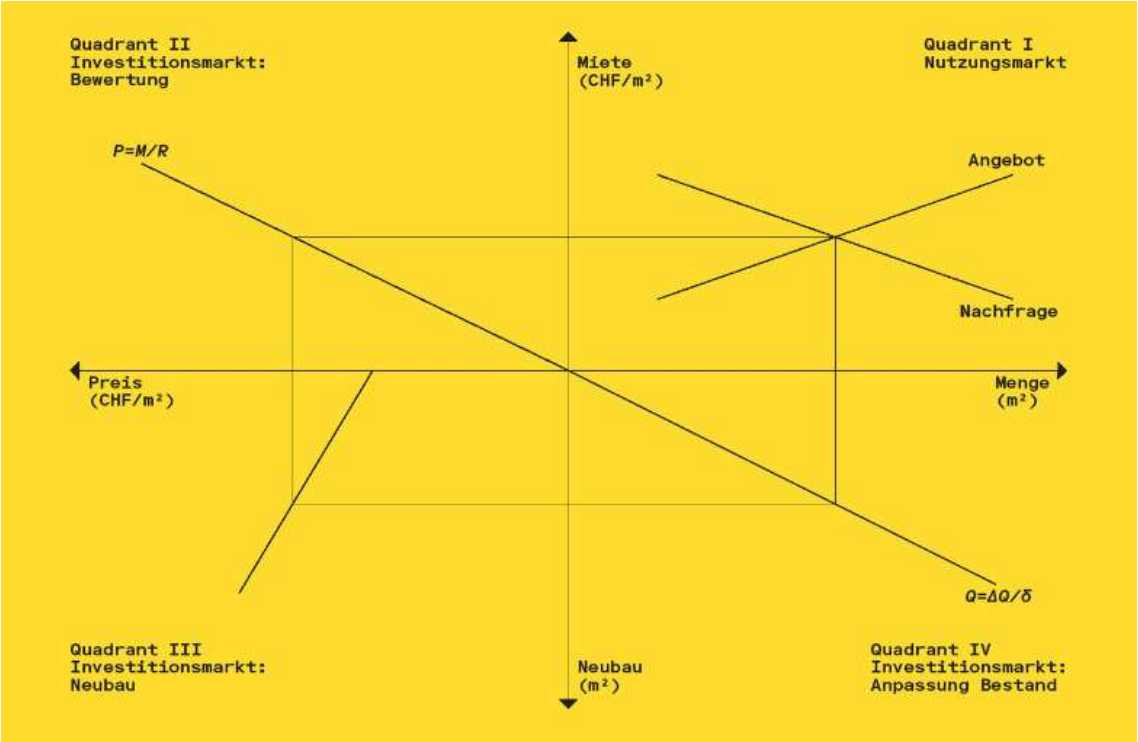

Abbildung 17: Das DiPasquale-Wheaton-Modell (Quelle: Bodmer, 2023, S. 33)

Mit dem Modell lassen sich nun verschiedene Szenarien modellieren, um die Auswirkungen einzelner Faktoren abzubilden. So führt beispielsweise ein tieferer Zins zu einer flacheren Bewertungskurve, welche sich in einem höheren Immobilienpreis widerspiegelt. Die höheren zu erwirkenden Quadratmeter-Preise führen zu einer Ankurbelung der Neubautätigkeit, welche sich auf das Angebot im Nutzungsmarkt auswirkt. Durch das erhöhte Angebot sinken die Mietzinse, welche wiederum einen Effekt auf die Bewertung haben. Ein weiteres Beispiel zeigt die Erhöhung der Nachfrage auf, welche mit Bevölkerungswachstum und Zuwanderung oder mit Anstieg der Einkommen einhergeht. Die erhöhte Nachfrage lässt die Mieten steigen, welche zu

höheren Immobilienpreisen führen. Die höheren Preise neigen dazu, dass in Immobilien investiert wird. Dies passiert durch den Erwerb von Bestandsbauten sowie die Investition in Neubautätigkeit. Dadurch erhöht sich langfristig das Angebot auf dem Nutzungsmarkt (Bodmer, 2023, S. 34-38).

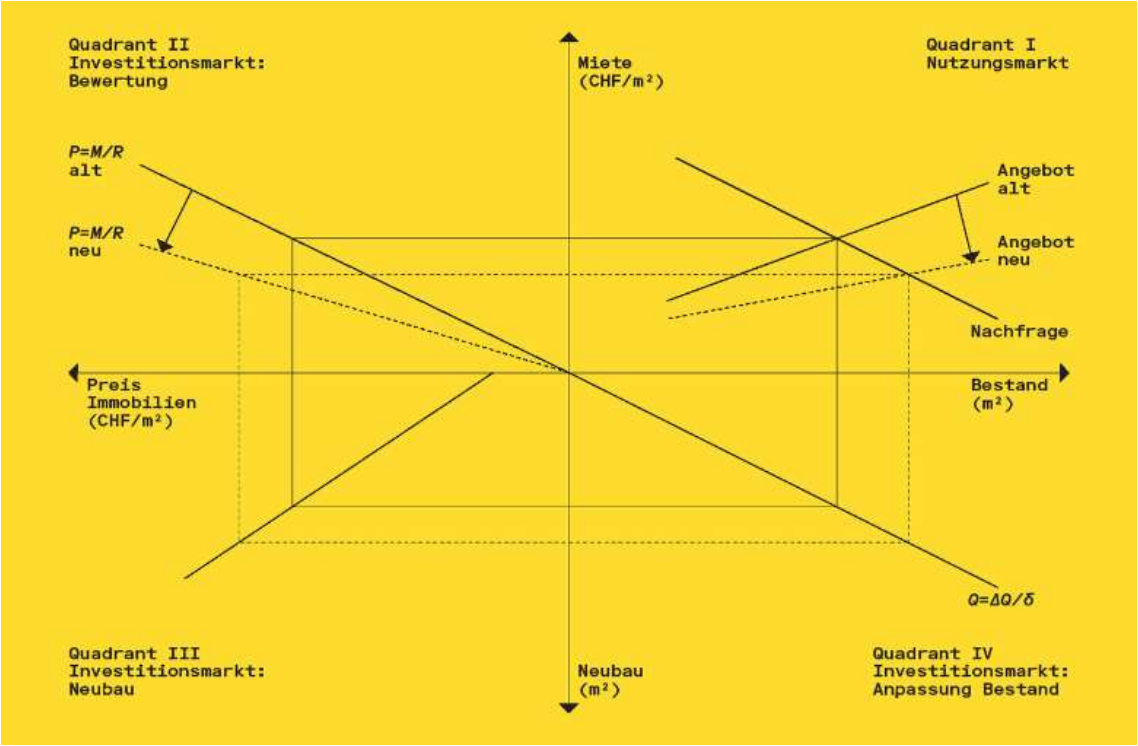

Abbildung 18: Das DiPasquale-Wheaton-Modell Auswirkung sinkender Zinsen (Quelle: Bodmer, 2023, S. 36)

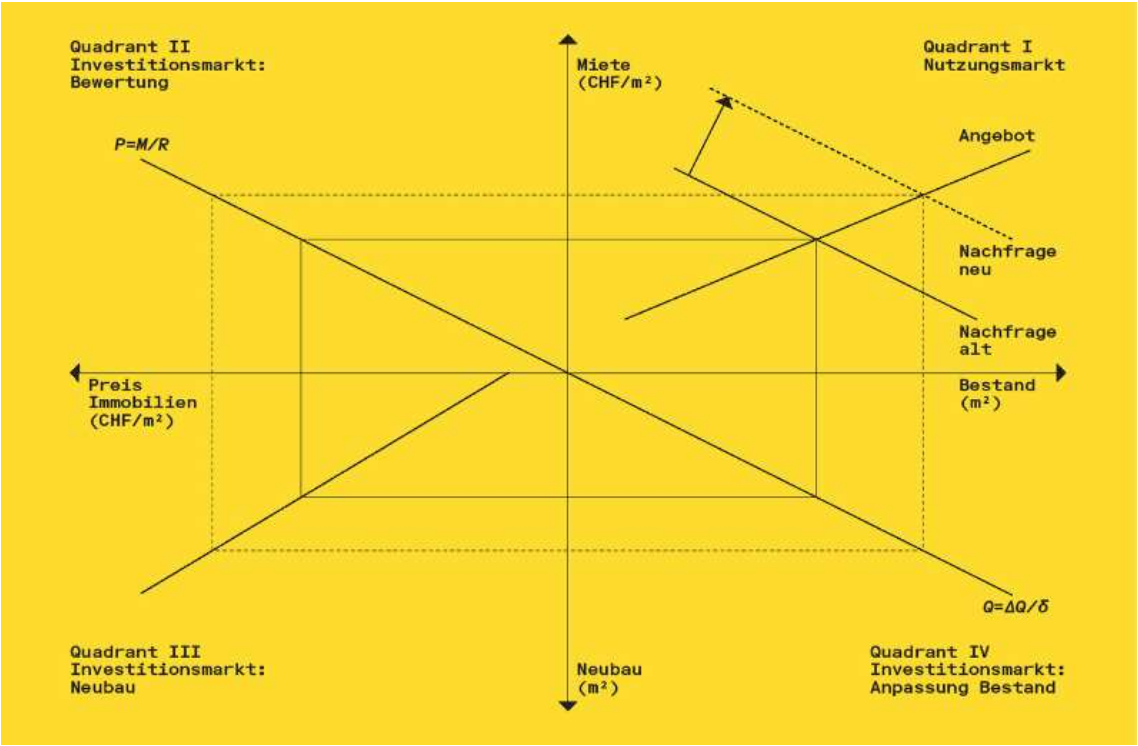

Abbildung 19: Das DiPasquale-Wheaton-Modell Auswirkung steigende Nachfrage an Wohnraum (Quelle: Bodmer, 2023, S. 36)

Die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen und Rechtsprechung können die Mieten deutlich unter das Marktniveau drücken, wenn der Ansatz der Kostenmiete konsequent angewendet wird und Neuvermietungen sich nicht anhand der Marktmieten orientieren können. Das Risiko besteht, dass das Angebot langfristig zurückgeht und der Schweizer Immobilienmarkt für Investierende an Bedeutung verliert, wie dies in anderen Ländern mit strikter Mietregulierungspolitik zu beobachten ist. Nicht zu vergessen ist, dass viele Pensionskassen zum Teil stark in Immobilien investieren. Somit hat eine strikte Mietzinsregulierungspolitik auch einen negativen Einfluss auf die Altersvorsorge (Bodmer, 2023, S. 55). So geht auch Permann (2007) in seiner Literatur darauf ein, dass es ein Umdenken in der Wohnungspolitik bedarf, um ein Marktgleichgewicht zu halten. In einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt es weder übersetze Mieten noch ungerechtfertigte Kündigungen (S. 243).

Eine zu strikte Mieterschutzbestimmung verhält sich sogar negativ für die Mietenden. Da sich das Angebot verknappen würde. Daher ist immer das Interesse beider Parteien abzuwägen, wenn von Mieterschutz gesprochen wird. Zu vergessen ist nicht, dass es sich nicht bei jeder Eigentümerschaft um eine Immobilien-AG, einen Immobilienfonds oder eine Anlagestiftung handelt. Auch private Personen investieren in den Immobilienmarkt beispielsweise zur Anlage ihrer Altersversorge. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt bei starker Regulierung hätte ein Rückgang an Wohnraumangebot zur Folge. Die Unterhaltsinvestitionen in den Gebäudepark würden sinken, da auf den eingesetzten Mitteln nicht mehr ausreichend Ertrag erwirtschaftet werden könnte (Giger, 2013, S. 10). So ist auch aus der Literatur von Giger (2013) zu entnehmen, dass eine emphirische Untersuchung ergeben hat, dass die Marktmiete, welche sich aus Angebot und Nachfrage ergibt, für alle Beteiligten vorteilhaft wäre (S. 117-118).

5. Fazit und Ausblick

Durch die Annahme des Bundesgerichts, dass zwischen den Grundtatbeständen aus Art. 269 und Art. 269a OR eine Rangordnung vorliegt und nach denen Gebäude mit einer Halterdauer von weniger als 30 Jahren anhand des Kostenmietmodells geprüft werden, hat zur Folge, dass sich die Kostenmiete und die Marktmiete immer weiter auseinander bewegen. Die Mietzinsfestsetzung bei Neuvermietung orientiert sich primär an den Marktmietverhältnissen. Die Gründe für die Ausweitung dieser Schere liegen bei der nicht anpassungsfähigen Anlagekosten an den Markt sowie der Abhängigkeit des Kostenmietmodells von der Fremdkapitalverzinsung. Die Kritik an der heutigen Rechtsprechung ist offensichtlich und richtet sich an die ausgeblendeten Marktkriterien. Hierzu decken sich die Auffassungen der Literaturverfassenden grösstenteils. Die Meinungen gehen hingegen auseinander, ob es tatsächlich der Wille des Gesetzgebers war, die zulässige Miete nicht anhand von Marktkriterien zu beurteilen. Worin wiederum Einigkeit besteht ist, dass das Gesetz zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten dazu erlassen wurde, um die Mietenden vor missbräuchlichen Mieten zu schützen. Wohnraum wird in der Praxis nicht an den meist Bietenden vermietet, sondern zu einem marktgerechten Preis ausgeschrieben und angeboten. Dabei ist ein gewisser Schutz der Vermietenden nicht unbeachtet zu lassen. Bei einer allfälligen Ausweitung des Mieterschutzes ist daher eine objektive beidseitige Betrachtung zwingend.

Durch die heutigen rechtlichen Grundlagen wird der Mietzins per rechtlicher Definition nicht als Ergebnis von Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern auf starre Modelle wie die Kostenmiete oder Vergleichsmiete abgestellt. Auch ein Blick auf ein einfaches wirtschaftliches Modell (DiPasquale-Wheation-Modell) zeigt, wie sich eine Mietpreisdeckelung auf den Immobilienmarkt auswirkt. Die Investition in den Immobiliensektor würde durch tiefere Mieten zurückgehen, da sie sich negativ auf die Rendite auswirkt. Dadurch wird weniger gebaut. Um Gentrifizierung und den Verlust an bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten zu vermeiden, müssen andere Ansätze gewählt werden. Die heute geltende rechtliche Grundlage soll allein dafür stehen, übersetzte Mieten zu verhindern, nicht aber, das Angebot an günstigem Wohnraum aufrechtzuerhalten. Um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum insbesondere für sozial schwächer gestellte Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, gibt es bereits eine Reihe guter Ansätze. Solche Ansätze verfolgen beispielsweise Wohnbaugenossenschaften oder auch staatliche subventionierte Projekte. Eine weitere

Möglichkeit wäre eine staatliche Hilfe für einkommensschwache Haushalte, welche Zuschüsse für die Wohnungsausgaben erhalten.

Auch wenn die Kritik am Kostenmietmodell mittlerweile auch beim Bundesgericht bekannt ist, finden noch immer wenig Marktkriterien Einzug in die Rechtsprechung. Dies sowohl bei der Beurteilung der zulässigen Miete wie auch bei der Renditeberechnung. Die historischen Anlagekosten haben oft keinen Realitätsbezug mehr und führen zu inkonsequenten Ergebnissen. Ob die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung beziehungsweise konkret der Referenzzinssatz zuzüglich eines pauschalen Aufschlags tatsächlich der richtige Ansatz ist, um die Zulässigkeit der Miete zu prüfen, ist umstritten. Wie diverse Berechnungsbeispiele aufzeigen, werden dabei viele Argumente ausser Acht gelassen. Im aktuellen Zinsumfeld kann die Eigentümerschaft kaum mehr eine Rendite erzielen, welche als angemessen erscheint. Dies kann zur Folge haben, dass die verfügbaren Mittel in andere Anlagen investiert werden. Selbst bei sehr hohen Zinsen sind die Ausprägungen für den Mietwohnungsmarkt ungesund. Mieten können auf ein Niveau ansteigen, welches deutlich über den Marktverhältnissen liegt. Keine Berücksichtigung findet auch der Wert des Nutzens, da die zulässige Miete für alle Arten von Mietobjekten, bezogen auf Wohn- und Geschäftsräume, gleich kalkuliert wird. Nicht berücksichtigt wird auch ein höheres Risiko, welches durch spezifische Geschäftsimmobilien oder Wohnhäuser an besonders peripheren Standorten hervorgerufen wird. Die zulässige Nettorenditesatz orientiert sich ausschliesslich an der Fremdkapitalverzinsung. Zwar wird begründet, dass die Banken, welche Kredite vergeben, das Risiko im Zins bereits abgebildet haben, dennoch ist es selbst den Banken erlaubt, bei risikoreichen Investitionen den Zinssatz zu erhöhen. Diese Tatsache wird schon in früher Literatur erkannt. Zwar hat das Bundesgericht mit der Festlegung der zulässigen Nettorendite einen Massstab zur Beurteilung geschaffen, dennoch ist dieser nicht für jeden Sachverhalt anwendbar.

Die gesetzliche Grundlage zum Schutz der Mietenden vor übersetzten Mietzinsen ist wichtig und bewusst gewählt. Allerdings dürfen die Interessen der Vermietenden nicht ausser Acht gelassen werden, um eine gesunde wirtschaftliche Immobilienpolitik zu betreiben. Eine Praxis des Bundesgerichts, welche die Realität und eine ökonomische Denkweise miteinbezieht, wäre wünschenswert.

Literaturverzeichnis

B u n d e s g e r i c h t. (3. Juni 2016). Urteil vom 18. Mai 2016 (4A_691/2015). *Medienmitteilung des Bundesgerichts*, S. 1-2.

B u n d e s g e r i c h t. (16. November 2020). Urteil vom 26. Oktober 2020 (4A_554/2019). *Medienmitteilung des Bundesgerichts*, S. 1-2.

B u n d e s g e r i c h t. (7. Juni 2021). Urteil vom 6. Mai 2021 (4A_183/2020). *Medienmitteilung des Bundesgerichts*, S. 1-2.

Bättig, H. (2015). Mietzinsgestaltung. In J. Müller, *Handbücher für die Anwaltspraxis Wohn- und Geschäftsraummiete 1. Auflage* (S. 3-69). Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag.

Bodmer, F. (2023). *Der Schweizer Wohnungsmarkt.* Zürich: Park Books AG.

Brutschin, S. (2016). Übersetzter Ertrag aus der Mietsache. In Mieterinnen- und Mieterverband Deutschweiz, *Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage* (S. 460-489). Zürich: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschweiz.

Bundesamt für Statisik BFS. (2023). *Leerwohnungen*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html abgerufen

Bundesamt für Statisik BFS. (ohne Datum). *Landesindex der Konsumentenpreise*. Gefunden unter https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/lik/faq.html#753849869 abgerufen

Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (18. 07 2024). *Parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht*. Gefunden unter https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/wohnungspolitik-bund/parlamentarische-vorstoesse/parlamentarische-vorstoesse--mietrecht.html abgerufen

Der Schweizer Bundesrat. (2020). *Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen*. Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/de abgerufen

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. (2024). *Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht)*. Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/de abgerufen

Giger, H. (2013). Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR, Grundanalyse, Vorbemerkung und Art. 253-255 OR. In H. Hausheer, & P. Walter, *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizen Privatrecht* (S. 1-547). Bern: Stämpfli Verlag AG.

Higi, P., & Wildisen, C. (2022). Art. 269 / A. - B. / I. - IV. In P. Higi, A. Bühlmann, & C. Wildisen, *Zürcher Kommentar Die Miete, Art. 269-273c OR, 5. Auflage* (S. 63-84). Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

Hulliger, U. V. (2020). *Mietrecht.* Zürich: Dike Verlag AG.

Kanton Zürich Statistisches Amt. (2024). *Leerwohnungszahlen*. Gefunden unter https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html abgerufen

Permann, R. (2007). *Kommentar zum Mietrecht, 2. Auglage.* Zürich: orell füssli Verlag AG.

Rohrer, B. (2018a). Art. 269. In Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, *Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage* (S. 697-734). Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

Rohrer, B. (2018b). Art. 269a / 1. - 2. In Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, *Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage* (S. 735-755). Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

Rohrer, B. (2018c). Vorbemerkungen zu Art. 269–270e. In Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, *Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage* (S. 675-696). Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

Weber, R. (2020). Art. 269. In C. Lüchinger, & D. Oser, *Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7. Auflage* (S. 1722-1734). Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag.

Zihlmann, P. (1990). *Das neue Mietrecht Einführung für den Praktiker.* Zürich: Schulthess Juristische Medien AG.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Übersetzter Ertrag aus der Mietsache, Rechtliche Grundlagen und statistische Erhebung im Zürcher Mietwohnungsmarkt“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Lengnau, den 9. September 2024

Laura Schorno