



Lausanne, 10. September 2024

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 30. Juli 2024 ([4A_75/2022](#))

Bestimmung der zulässigen Mietzinserhöhung nach Renovation

Zur Berechnung der zulässigen Mietzinserhöhung nach einer Wohnungssanierung sind die wertvermehrenden Investitionen zum gleichen Satz zu verzinsen wie bei der Festlegung des erlaubten Nettoertrags (im Rahmen einer Überprüfung des Anfangsmietzinses). Erlaubt ist demnach ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2 Prozent übersteigt, solange dieser 2 Prozent oder weniger beträgt. Gemäss Bundesgericht ist auf dieser Basis ein monatlicher Mietzins von 1'117 Franken für eine 5-Zimmer-Wohnung in Genf nicht missbräuchlich.

Eine 5-Zimmer-Wohnung in Genf wurde 2015/2016 umfassend renoviert. Die Vermieterin teilte den Mietern in der Folge eine Erhöhung des Mietzinses von bisher 905 Franken auf neu 1420 Franken mit. Das von den Mietern angerufene Mietgericht kam zum Schluss, dass eine Erhöhung des Mietzinses aufgrund des wertvermehrenden Anteils an den Investitionen (50 Prozent der gesamten Renovationskosten) auf 1'117 Franken gerechtfertigt sei. Das Kantonsgericht des Kantons Genf legte die zulässige Miete aufgrund seiner Berechnungen auf monatlich 985 Franken fest.

Das Bundesgericht heisst die dagegen erhobene Beschwerde der Vermieterin gut. Es legt den zulässigen Mietzins wie das Mietgericht auf monatlich 1'117 Franken (ohne Nebenkosten) fest. Zu beanstanden ist (abgesehen von einem Rechnungsfehler) zunächst die vom Kantonsgericht vorgenommene Ermittlung des zulässigen Ertrags aus den wertvermehrenden Investitionen. Das Kantonsgericht hat den zulässigen Ertrag auf 2 Prozent festgelegt, ausgehend von einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent und einem

Zuschlag von 0,5 Prozent. Dies entspricht der Berechnungsweise, die bis zur Praxisänderung des Bundesgericht vor vier Jahren (vgl. [BGE 147 III 14](#), [Medienmitteilung vom 16. November 2020](#)) zur Ermittlung des zulässigen Anfangsmietzinses anhand der Netorendite galt. Gemäss der 2020 geänderten Praxis ist nunmehr ein Nettoertrag zulässig, der den Referenzzinssatz um 2 Prozent übersteigt, solange der Referenzzinssatz 2 Prozent oder weniger beträgt. Dieser Modus ist auch bei der Festlegung des zulässigen Ertrages bei einer Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen anzuwenden. Insgesamt ergibt sich im konkreten Fall eine zulässige Erhöhung des Mietzinses um 23,5 Prozent anstatt um 20,6 Prozent gemäss den Berechnungen des Kantonsgerichts (zu den Details der Berechnung vgl. S. 7 und S. 15 des Urteils). Die Praxisänderung von 2020 begründete das Bundesgericht massgeblich mit dem über die Jahre nachhaltig gesunkenen Referenzzinssatz (von 5,5 Prozent im Jahr 1986 auf 1,25 Prozent im Jahr 2020) und dem ansonsten unangemessenen Ertrag für Vermieter. Bereits unter der früheren Rechtsprechung wurden der zulässige Ertrag wertvermehrender Investitionen und der zulässige Nettoertrag bei der Prüfung des Anfangsmietzinses gleich festgelegt. Dieser Parallelismus ist beizubehalten. Insbesondere entspricht es auch dem vom Gesetzgeber angestrebten Ziel, für Vermieter einen Anreiz zu schaffen, die Immobilie zu unterhalten und Renovationsarbeiten durchzuführen. Im weiteren kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass die von den Mietern kompensationsweise geltend gemachte Mietzinsreduktion wegen des gesunkenen Referenzzinssatzes vorliegend unberücksichtigt bleiben muss, weil es sich um einen indexierten Mietvertrag handelt.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 10. September 2024 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung > Rechtsprechung (gratis) > Weitere Urteile ab 2000 > 4A_75/2022* eingeben.