Sélection d'article sur la politique suisse

processus

Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Anfechtung des Anfangsmietzinses

Imprimer

Éditeur

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Contributions de

Gerber, Marlène

Citations préféré

Gerber, Marlène 2025. *Sélection d'article sur la politique suisse: Neuer Bundesgerichtsentscheid zur Anfechtung des Anfangsmietzinses, 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut de science politique, Université de Berne.
www.anneepolitique.swiss, téléchargé le 15.06.2025.

Sommaire

Chronique générale	1
Infrastructure et environnement	1
Aménagement du territoire et logement	1
Logement et loyer	1

Abréviations

Chronique générale

Infrastructure et environnement

Aménagement du territoire et logement

Logement et loyer

PROCÉDURE JUDICIAIRE
DATE: 26.10.2020
MARLÈNE GERBER

Ende Oktober 2020 gelangte das Bundesgericht zur Ansicht, die aus dem Mietertrag resultierende Rendite für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sei zu klein. Es beschloss demnach, seine Rechtsprechung aus den Jahren 1986 und 1994 zur Berechnung der Nettorendite anzupassen. Mit dem neuen Bundesgerichtsentscheid ist es den Vermietenden nun möglich, das investierte Eigenkapital in vollem Umfang an die Teuerung anzupassen. Bis anhin war nur eine Anpassung zu 40 Prozent möglich gewesen. Weiter darf der **Ertrag den Referenzzinssatz neu um 2 Prozent übersteigen** (bisher: 0.5%), sofern der Referenzzinssatz nicht mehr als 2 Prozent beträgt. Das Bundesgericht begründete seinen Entscheid damit, dass die Zinssätze seit der letzten Rechtsprechung erheblich und nachhaltig gesunken seien. Namentlich für die Pensionskassen sei dies nachteilig, da diese darauf angewiesen seien, mit eingeschränkten Anlagemöglichkeiten ihr Geld sicher anzulegen, um Renten an ihre Versicherten auszahlen zu können. Zu befassen hatte sich die oberste Gerichtsstanz mit der Frage aufgrund einer Mietstreitigkeit im Kanton Waadt. Ursprünglich war eine Mieterpartei an das Mietgericht gelangt, um den Anfangsmietzins für eine 4.5-Zimmerwohnung anzufechten (CHF 2'190 ohne Nebenkosten; Garageparkplätze à CHF 130). Gestützt auf die damalige Berechnung der Nettorendite hatte das Mietgericht die Miete auf CHF 900 und diejenige der beiden Parkplätze auf je CHF 50 gesenkt. Nachdem das Waadtländer Kantonsgericht den Entscheid bestätigt hatte, war die Vermieterin, bei der es sich um die BVK-Personalvorsorge des Kantons Zürich handelte, an das Bundesgericht gelangt. Dieses hiess die Beschwerde teilweise gut. Mit der neuen Berechnungsmethode legte es den zulässigen Mietzins auf CHF 1'390 für die Wohnung und CHF 73 für die Parkplätze fest. Mit diesem Entscheid kam das Bundesgericht einer hängigen parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.Iv. 17.491) entgegen, welche die Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse mittels Anhebung der zulässigen Nettorendite einschränken will.¹

1) Medienmitteilung BGer vom 16.11.20; NZZ, TA, 17.11.20