

Ratgeber an der entsprechenden Stelle jeweils verwiesen wird. Ergänzende Formulare zum Mietrecht und der Verwaltung von Mietliegenschaften sind im Drucksachenverkauf des HEV Schweiz (PF, 8032 Zürich) sowie im Onlineshop «www.hev-shop.ch» erhältlich. Für die vorliegende 6. Auflage 2023 wurde der Ratgeber «Der Mietzins» von MLaw Stéphanie Bartholdi und lic.iur., Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin Monika Sommer vollständig überarbeitet, ergänzt und aktualisiert. Beide Autorinnen verfügen durch ihre Tätigkeit beim HEV Schweiz langjährige Erfahrungen im Mietrecht. Dies gilt ebenso für lic.iur. Thomas Oberle, langjähriger Rechtsberater beim HEV Schweiz, welcher für den Teil Nebenkosten mitverantwortlich zeichnet.

Zürich, Februar 2023

Inhalt

I.	Mietzins	
1.1	Einleitung	13
1.2	Gesetzliche Grundlagen	13
1.3	Verhältnis der Missbrauchskriterien	18
1.4	Der übersetzte Ertrag (Nettorendite)	22
1.4.1	Begriff des übersetzten Ertrags	22
1.4.2	Missbrauchsgrenze: Höhe des zulässigen Ertrags	22
1.4.3	Investierte Eigenmittel	28
1.4.4	Bestimmung der Anlagekosten in besonderen Fällen: Erbschaft, Schenkung, Fusion	33
1.4.5	Nettoertrag	35
1.4.6	Berechnung des zulässigen Ertrags (Nettorendite)	44
1.4.7	Offensichtlich übersetzter Kaufpreis	50
1.4.8	Anwendungsbereich der Ertragsberechnung (Nettorendite)	51
1.4.8.1	Berufung auf die Ertragsberechnung (Nettorendite) während der Mietdauer	53
1.4.8.2	Berufung auf Ertragsberechnung (Nettorendite) als Abwehrmittel	55
1.5	Die kostendeckende Bruttorendite	57
1.5.1	Gesetzeszweck und Begriff der «neueren Bauten»	57
1.5.2	Anwendungsbereich der Bruttorendite	59
1.5.3	Anlagekosten	63
1.5.4	Achtung: Prinzip der Individuellen Ertragsrechnung	65
1.5.5	Zulässige Bruttorendite	66
1.6	Orts- oder quartierübliche Mietzinse	70
1.6.1	Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit	71
1.6.1.1	Vergleichskriterien	73
1.6.1.2	Beweismittel in einem Verfahren	79
1.6.1.3	Beweislast	82
1.6.1.4	Massgeblicher Vergleichsmietzins	84
1.6.2	Anwendungsbereich der Orts- und Quartierüblichkeit	85
1.6.3	Verhältnis zum Kriterium des übersetzten Ertrags	88
1.7	Mehrleistungen	91
1.7.1	Wertvermehrende Investitionen	92
1.7.2	Energetische Massnahmen als Mehrwert	95

1.7.3	Berechnung von Mietzinserhöhungen infolge von Mehrleistungen	97
1.7.4	Umfassende Überholungen	104
1.8	Kostensteigerung	113
1.8.1	Betriebs- und Unterhaltskostensteigerungen	113
1.8.2	Hypothekarischer Referenzzinssatz	119
1.9	Teuerung auf dem risikotragenden Kapital	125
1.10	Verträge mit Mietzinsklauseln	126
1.10.1	Befristeter oder unbefristeter Mietvertrag	127
1.10.2	Verträge mit Optionen	129
1.10.3	Indexierte Mietzinse	133
1.10.4	Gestaffelte Mietzinse	142
1.10.5	Umsatzabhängiger Mietzins	146
1.11	Vorgehen bei Mietzinserhöhungen	148
1.11.1	Mitteilungsfrist	152
1.11.2	Formularzwang	154
1.11.3	Begründungspflicht	156
1.11.4	Mietzinsvorbehalt (Mietzinsreserve)	159
1.11.5	Kündigungsverbot	164
1.11.6	Häufigkeit von Mietzinserhöhungen und Senkungen	164
1.12	Mietzinsanfechtung durch den Mieter	165
1.12.1	Anfechtung des Anfangsmietzins	165
1.12.1.1	Definition Anfangsmietzins	165
1.12.1.2	Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzins	167
1.12.1.3	Anfangsmietzinsformular	174
1.12.1.4	Folgen der Nichtigkeit der Mietzinsfestsetzung	181
1.12.1.5	Prüfung der Missbräuchlichkeit im Anfechtungsverfahren	186
1.12.2	Anfechtung von Mietzinserhöhungen	195
1.12.3	Herabsetzungsbegehren des Mieters	196
2.	Nebenkosten	
2.1	Einleitung	205
2.2	Definition	205
2.3	Nebenkostenpositionen im Einzelnen	207
2.4	Ausscheidung im Vertrag	212
2.5	Zahlungsart	219
2.6	Verteilung der Nebenkosten	228

2.7	Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung und Detaillierungsgrad	229
2.8	Änderung der Nebenkostenregelung	231
2.9	Exkurs: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)	236
2.10	Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten	239
2.10.1	Heizkostenabrechnung	240
2.10.2	Verteilung der Heizkosten auf die Mietparteien	241
2.11	Verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA)	246
2.12	Energie-Contracting	247
2.13	Neue Heizsysteme	248
3.	Anhang Mietzins	
3.1	Indexklausel	251
3.2	Staffelungsklausel	253
3.3	Mietzinsreserve	254
4.	Anhang Gesetzestexte	
4.1	Obligationenrecht (OR)	255
4.2	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)	277