

## **SG\_GERICHTE BO.2014.29 vom 27. Juli 2015**

SG Gerichte, 2015-07-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_gerichte\\_BO.2014.29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_BO.2014.29)

FR: SG\_GERICHTE BO.2014.29 du 27 juillet 2015

IT: SG\_GERICHTE BO.2014.29 del 27 luglio 2015

### **Regeste**

Art. 270a OR (SR 210): Der Mieter hat Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses, wenn sich die für die Bestimmung des Mietzinses massgebenden Berechnungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Der Vermieter kann einem Senkungsbegehren den Einwand des nicht übersetzten Ertrages entgegenhalten. Als rechtshindernde Tatsache ist dieser vom Vermieter zu beweisen. Der Ertrag gilt als übersetzt bzw. die Rendite als missbräuchlich, wenn sie den Referenzzinssatz um mehr als ein halbes Prozent übersteigt. Massgebend ist der – im Rahmen der absoluten Methode errechnete – Nettoertrag, welcher sich aus dem Verhältnis zwischen den in die Mietliegenschaft investierten Eigenmitteln und dem Mietzins nach Abzug der Fremdkapitalkosten sowie der Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten ergibt (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 27. Juli 2015, BO.2014.29).

### **Volltext**

St.Gallen Kantonsgericht Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) 27.07.2015 BO.2014.29

Art. 270a OR (SR 210): Der Mieter hat Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses, wenn sich die für die Bestimmung des Mietzinses massgebenden Berechnungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Der Vermieter kann einem Senkungsbegehren den Einwand des nicht übersetzten Ertrages entgegenhalten. Als rechtshindernde Tatsache ist dieser vom Vermieter zu beweisen. Der Ertrag gilt als übersetzt bzw. die Rendite als missbräuchlich, wenn sie den Referenzzinssatz um mehr als ein halbes Prozent übersteigt. Massgebend ist der – im Rahmen der absoluten Methode errechnete – Nettoertrag, welcher sich aus dem Verhältnis zwischen den in die Mietliegenschaft investierten Eigenmitteln und dem Mietzins nach Abzug der Fremdkapitalkosten sowie der Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten ergibt (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 27. Juli 2015, BO.2014.29).

St.Gallen Kantonsgericht Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) Saint-Gall Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) San Gallo Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.