

18.11.2014 - 12:26 Uhr

HEV Schweiz: Renditeberechnung auf zeitgemässe Grundlage stellen

Zürich (ots) -

Anders als die Rechtskommission des Nationalrates, hat sich die Rechts-kommission des Ständerates mehrheitlich gegen die parlamentarische Initiative Feller ausgesprochen. Der Vorstoss von NR Feller fordert eine zeitgemässe Lösung zur Bestimmung des übersetzten Ertrags im Mietrecht. Der Hauseigentümerverband Schweiz bedauert den Entscheid. Es bleibt zu hoffen, dass die nationalrätsliche Kommission an der Initiative festhält.

Die Anfangsmieten werden heute aufgrund der Orts- und Qartierüblichkeit oder aufgrund einer Ertragsberechnung (Renditeberechnung) festgelegt. Mietzinse, die zu einem übersetzten Ertrag führen, gelten als missbräuchlich. Das Gesetz enthält keinerlei Angaben, wie der zulässige bzw. übersetzte Ertrag zu bestimmen ist. Dies wurde vollständig der Rechtsprechung überlassen. Im Jahre 1986 entschied das Bundesgericht, dass der Ertrag dieser ursprünglich investierten Eigenmittel höchstens 0,5% über dem durchschnittlichen Zinssatz von erstrangigen Wohnbauhypotheken liegen darf. Zur Zeit dieses Urteils lagen die massgeblichen Hypothekarzinssätze bei 5,5%. Zulässig war somit ein Ertrag von 6%. Dies konnte damals auch als angemessen erachtet werden.

Das Bundesgericht hat diese 30-jährige Rechtsprechung zum Renditesatz unreflektiert auf den hypothekarischen Referenzzinssatz übertragen. Zurzeit ist somit ein Ertrag von höchstens 2,5% zulässig, wohlgemerkt auf den ursprünglichen Erwerbskosten, welche fernab der heutigen Immobilienwerte sind. Insbesondere bei Altbauten führt die Berechnung auf Basis der historischen Erwerbskosten gegenüber aktuellen Wertverhältnissen zu völlig irrealen Werten und wenn die ursprünglichen Erwerbskosten nicht mehr bekannt sind, ist die Ertragsberechnung gar nicht möglich.

Es geht beim Vorstoss von NR Olivier Feller nicht darum, den Missbrauchsschutz auszuhebeln. Ziel ist es vielmehr, die Berechnungsmodalitäten der zulässigen Rendite der heutigen sozioökonomischen Realität anzupassen. Der Immobilien- und Hypothekarmarkt hat sich in den letzten Jahrzehnten massgeblich verändert. Heute dieselben Regeln anzuwenden wie vor über einem Viertel Jahrhundert, ist nicht sinnvoll. Der Status Quo könnte über Kurz oder Lang vor allem für private Eigentümer wie auch für institutionelle Anleger, wie etwa Pensionskassen, zu grossen Problemen führen.

Die Frage der zulässigen Rendite ist wichtig genug, um vom Gesetzgeber geregelt zu werden. Die parlamentarische Initiative Feller lässt dem Parlament genügend Spielraum, um eine sozioökonomisch angemessene sowie politisch mehrheitsfähige Lösung zu finden. Es ist daher äusserst bedauerlich, dass die ständerätsliche Rechtskommission, diese Chance zur Behebung des Mangels im geltenden Gesetz nicht nutzen will.

Kontakt:

HEV Schweiz
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/642'28'82
E-Mail: info@hev-schweiz.ch