

10.09.2024 - 12:18 Uhr

Bundesgericht klärt Verzinsung von wertvermehrenden Investitionen

Zürich (ots) -

Mehrleistungen des Vermieters durch wertvermehrende Investitionen können durch einen Mietaufschlag verzinst werden. Das Bundesgericht bestätigt seine Rechtsprechung, wonach für die Verzinsung weithin der gleiche Satz gilt wie für die Berechnung der zulässigen Rendite des Vermieters. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diese sachgerechte Klärung.

Gemäss Mietrecht kann der Vermieter infolge von wertvermehrenden Investitionen oder energetischen Verbesserungen den Mietzins erhöhen. Die zulässige Erhöhung berechnet sich aufgrund eines angemessenen Satzes für die Amortisation, den Unterhalt und die Verzinsung der Investition (Art. 269a Bst. b OR; Art. 14 VMWG). Als angemessenen Satz für die Verzinsung der Investition hatte die Rechtsprechung seit jeher den gleichen Satz wie für die Berechnung des zulässigen Ertrags des Vermieters zur Festlegung oder Überprüfung des Mietzinses verwendet (Art. 269 OR). In der Hochzinsphase bei einem Hypothekarzinsniveau von 5.5% wurde vom Bundesgericht im Jahre 1986 der zulässige Renditezuschlag auf 0,5% festgelegt. Diese veraltete Rechtsprechung wurde danach nie einer Überprüfung unterzogen. Erstmals im Oktober 2020 hinterfragte das Bundesgericht diese veraltete Rechtsprechung und passte sie an die aktuellen Verhältnisse an. Es hielt dabei fest, dass diese bisherige Verzinsung in der nun langanhaltenden Tiefzinsphase zu keinen ökonomisch realistischen Werten mehr führe und den Pensionskassen und privaten Eigentümern keinen angemessenen Ertrag mehr ermöglichte. Das Bundesgericht hatte daher die Verzinsung für den zulässigen Ertrag aktualisiert. Es hielt fest, dass der Zuschlag in Tiefzinsphasen bis zu einem hypothekarischen Referenzzinssatz von höchstens zwei Prozent zwei Prozent betrage.

Investitionen für Mehrleistungen fördern statt behindern

Erstmals hielt das höchste Gericht nun in einem aktuellen Entscheid fest, dass diese Verzinsung auch für die Berechnung der Investitionen des Vermieters in wertvermehrende und energetische Verbesserungen gilt. Damit bestätigt das Bundesgericht die bisherige Praxis. Es gibt keinen sachlichen Grund, für Investitionen des Vermieters in wertvermehrende Massnahmen und energetische Verbesserungen einen anderen Verzinsungs-Satz anzuwenden als für die Ertragsberechnung. Das Bundesgericht hat dabei ausdrücklich die Absicht des Gesetzgebers bestätigt, Investitionen in wertvermehrende Massnahmen und energetische Verbesserungen zu fördern - oder zumindest nicht zu behindern. Der Hauseigentümerverband Schweiz begrüsst diesen klaren Entscheid.

Pressekontakt:

HEV Schweiz
Markus Meier, Direktor HEV Schweiz
Tel.: +41/44/254'90'20
Mobile: +41/79/602'42'47
E-Mail: info@hev-schweiz.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100000982/100922801> abgerufen werden.