

Art. 253a Abs. 3 OR Art. 14 VMWG

1. Umfassende Überholung

Artikel 14 VMWG liegt grundsätzlich im Rahmen der Delegation von Artikel 253a Absatz 3 OR. Angemessen ist aufgrund der Arbeiten, des Standards und des Alters der ersetzten Einrichtungen ein Überwälzungssatz von 50%. Nicht zu berücksichtigen sind Analysekosten und Inkonvenienzentschädigungen.

Sachverhalt

Die Beklagten sind Mieter einer 4.5-Zimmer-Wohnung. Mit Schreiben vom 18. April 2008 hat die Verwalterin eine Mietvertragsänderung per 1. August 2008 vom bisherigen Nettomietzins von Fr. 1'407.- auf neu Fr. 1'869.- angezeigt. Als Begründung wird die Anpassung an den Hypothekarzins von Fr. 42.20, ein Teuerungsausgleich von Fr. 18.75, die allgemeine Kostensteigerung von Fr. 19.35 sowie die umfassende Sanierung gemäss beiliegendem Schreiben von Fr. 382.- aufgeführt, was zu einer Nettomietzinsanpassung von gerundet Fr. 462.- führt.

Diese Mietzinserhöhung haben die Mieter mit Schreiben vom 24. April 2008 bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten als missbräuchlich angefochten. Bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten kam keine Einigung zustande, was diese mit Verfügung vom 29. August 2008 festgehalten hat.

Mit Eingabe vom 18. September 2008 hat die Vermieterin Klage beim Bezirksgericht Liestal eingereicht.

Die Klägerin führt im Wesentlichen aus, es sei im Jahr 2007 eine umfassende Überholung gemacht worden.

Die Beklagten bringen vor, es sei für die Mieter kein Mehrwert geschaffen worden. Es sei der bisherige normale Standard erhalten worden. Eine umfassende Überholung liege nicht vor. Die Mieter würden Amortisation, Sanierung und Annuitäten bezahlen. Es könne nicht sein, dass die Mieter dreimal für das Gleiche bezahlen müssen. In der Verordnung VMWG handle es sich nur um eine Vermutung, welche umgestossen werden könne. Im Weiteren sei fraglich, ob die Verordnung gesetzeskonform sei. In der Bauabrechnung seien zudem diverse Posten zu streichen, so die eigenen Leistungen, Inkonvenienzschädigungen, Entkalkungskosten, Installationsanpassung und Baumeisterarbeiten.

Aus den Erwägungen

5. Die Beklagten bestreiten, dass eine umfassende Überholung vorliege. Umfassende Überholungen liegen vor, wenn gleichzeitig mehrere wesentliche Teile eines Gebäudes erneuert werden, die umfangmässig den Rahmen ordentlicher Unterhaltsarbeiten insoweit erheblich übersteigen, als sie die Lebensdauer der erneuerten Teile verlängern und eine Anpassung der Liegenschaft an den Stand der Zeit bewirken (P. HIGI, in: Zürcher Kommentar, N 350 zu Art. 269a OR). Ob eine umfassende Überholung vorliegt, kann sich auch aus dem Kostenumfang ergeben. So liegt ein Indiz für eine umfassende Überholung vor, wenn die Kosten, gemessen am bisherigen gesamthaften Mietertrag einer Liegenschaft ein beträchtliches Ausmass erreichen (P. HIGI, a.a.o, N 351 zu Art. 269a OR).

Mit der vorliegenden Sanierung wurden die Küchen, Bäder und separaten WC's komplett erneuert. Weiter wurden die Fenster und die Storen ausgewechselt und das Wasserleitungsnetz erneuert. Damit liegen Überholungen an mehreren wesentlichen Teilen des Gebäudes vor, so dass von einer umfassenden Überholung auszugehen ist. Auch aus dem Umfang der investierten Kosten, welche rund dem 5.5-fachen der jährlichen Mieteinnahmen entsprechen, ist auf eine umfassende Überholung zu schliessen. Das Gericht bejaht gestützt auf diese Ausführungen das Vorliegen einer umfassenden Überholung.

6. Indem eine umfassende Überholung vorliegt und die wertvermehrenden Arbeiten nicht konkret bestimmbar sind, ist der Pauschalsatz gemäss Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG anwendbar. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die bundesrätlichen Vorschriften der Verordnung über die Miete und

Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Bezug auf Art. 14 VMWG grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Delegation von Art. 253a Abs. 3 OR liegen (vgl. Basler Kommentar, 4. Aufl. Art. 253a/253b OR, N 19 sowie BGE 4C.85/2002, E. 2b). Die Klägerin wendet den Pauschalsatz von 60% an. Die Beklagten wollen einen tieferen Satz anwenden.

Als Kriterium für die Bestimmung des konkret anzuwendenden Ansatzes ist der Anteil der rein qualitätsverbessernden Arbeiten an den gesamten Überholungsarbeiten beizuziehen, wobei der Zustand der Sache vor der Überholung mitzubersichtigen ist. Weitere Kriterien sind die gesamten Kosten der Überholung sowie der Zeitraum, der seit der Erstellung der Sache bzw. der letzten umfassenden Überholung verstrichen ist (P. HIGI, a.a.O., Art. 269a OR, N 385 ff). Der Augenschein hat gezeigt, dass in Küchen und Bädern grösstenteils der gleiche Standard beibehalten wurde unter Berücksichtigung der Fortentwicklung seit dem Baujahr. Die Qualität wurde jedoch insbesondere bei der Küchenabdeckung (neu Granit statt Kunststoff), beim Tiefkühler (neu separates Abteil mit drei Schubladen anstatt eines eintürigen Eisfaches) und bei den Fenstern (besserer k-Wert gemäss Zeugenaussage) verbessert. Ein sehr grosser Teil der Materialien und Geräte besteht hingegen im blossen Ersatz der bisherigen Einrichtungen und stellt lediglich eine Modernisierung der Anlage dar. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die Küchen und Bäder bereits 23 Jahre alt waren und damit kurz vor Ablauf der Lebensdauer. Gestützt auf diese Ausführungen und in Anbetracht, dass die umfassende Überholung etliche nicht sichtbare Arbeiten beinhaltet (Erneuerung des Wasserleitungsnetzes, Balkonabdichtungen, Hitzeschutz), scheint der untere Ansatz von 50% angemessen.

Die Beklagten bringen vor, es seien die folgenden Positionen der Bauabrechnung vom 18. Dezember 2007 zu streichen, da diese zu Unrecht mit einbezogen worden seien:

Analysekosten Fr. 4'842.-

Eigenleistung Fr. 10'707.45

Baureinigungskosten Fr. 3'674.30

Inkonvenienzentschädigungen Fr. 6815.-

Aufrichtekosten Fr. 166.90

Magnetische Entkalkung Fr. 7'182.-

Analysekosten: Zu Position Nr. 291 der Bauabrechnung (Analysekosten von Fr. 4'842.-) hat der Zeuge ausgesagt, es handle sich um eine Zustandsanalyse. Dabei sei der Zustand des Hauses analysiert, ein Bericht erstellt und die Kosten der Sanierung geschätzt worden. Die Vermieterin habe dann entschieden, ob sie die Sanierung durchführe.

Bei dieser Zustandsanalyse handelt es sich um die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen, welche Vermieter regelmässig durchführen zur Substanzerhaltung der Vermögenswerte und allfälliger Rendite-Optimierung. Diese Arbeiten führen nicht zu einem Mehrwert und sind als reine Verwaltungstätigkeiten zu qualifizieren (BGE 4A_416/2007, E. 3.2). Die Analysekosten von Fr. 4'842.- sind daher aus der Bauabrechnung zu streichen.

...

Inkonvenienzschädigungen: In Position Nr. 562 ist der Betrag von Fr. 6'815.- für Mieterentschädigungen und Nutzerkosten aufgeführt. Offenbar wurde dieser Betrag den Mietern für die entstandenen Inkonvenienzen entrichtet. Solche Inkonvenienzschädigungen werden gestützt auf Art. 260 Abs. 2 OR in Verbindung mit Art. 259d OR ausbezahlt. Es handelt sich um Entschädigungen für Störungen, welche dem Mieter im Gebrauch der Sache entstanden sind. Bei umfassenden Sanierungen wird die Tauglichkeit des Mietobjektes zum vorausgesetzten Gebrauch zeitweise beeinträchtigt. Dafür wurde den Mietern eine Inkonvenienzschädigung ausbezahlt. Das Gericht geht mit den Mietern einig, dass es nicht angeht, diese ausbezahlten Inkonvenienzschädigungen in die Bauabrechnung aufzunehmen und indirekt durch die dadurch erfolgten Mietzinserhöhungen wieder zurück zu erlangen. Die Inkonvenienzschädigungen müssen begriffsnotwendig vollumfänglich den Mietern verbleiben und dürfen keinen Einfluss auf die Berechnung der Mietzinserhöhung haben. Sie sind daher aus der Baukostenabrechnung zu streichen.

...

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass folgende Positionen aus der Bauabrechnung gestrichen werden:

Zustandsanalyse Fr. 4'842.-

Inkonvenienzschädigungen Fr. 6'815.-

Aufrichte Fr. 166.50

Magnetische Entkalkung Fr. 7'182.-

Total Abzüge: Fr. 19'005.50

Alle übrigen Positionen sind in der Bauabrechnung zu belassen. Entgegen den Ausführungen der Mieter sind auch die Kosten für die Demontagen in der Bauabrechnung zu berücksichtigen, da die Demontagen der alten Einrichtungen für den Ersatz der Küchen und Bäder unerlässlich und damit Bestandteil der Sanierung sind.

(Urteil des Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichts Liestal vom 25. August 2009)