

Art. 14 Abs. 1 VMWG

10. Umfassende Überholung

Bei einzelnen Investitionen, zum Beispiel einem neuen Wintergarten, kann separat von einer hundertprozentigen Wertvermehrung ausgegangen werden. Gleichzeitig können die übrigen Investitionen als umfassende Überholung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 VMWG behandelt werden.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 26. Juli 1988 mietete die Beklagte ab dem 1. August 1988 eine 3-Zimmerwohnung.

Mit amtlichem Formular vom 8. Dezember 2006 teilte die Klägerin der Beklagten eine Erhöhung des Nettomietzinses per 1. April 2007 von bisher Fr. 685.- auf Fr. 1'268.95 pro Monat sowie der Akontozahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten von bisher Fr. 50.- auf Fr. 80.- und der Akontozahlungen für die Treppenhausreinigung/Hauswartung von bisher Fr. 30.- auf Fr. 45.- mit. Die Mietzinsänderung von insgesamt Fr. 583.95 wurde mit der Hypothekarzinsanpassung von 6.75 % auf 3 % (-26.47 %), der Teuerung von 84.9 auf 100.6 Punkte (+7.40 %) und der Kostensteigerung von Dezember 1990 bis Dezember 2006 um 1 % pro Jahr (+Fr. 109.60) sowie wertvermehrenden Investitionen (Innensanierung, Balkon, Terrasse, Wintergarten, Balkontüren, Umgebung) von Fr. 605.- begründet.

Mit Eingabe vom 4. Januar 2007 focht die Beklagte die Mietzinserrhöhung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich fristgerecht als missbräuchlich an. Anlässlich der am 10. April 2007 durchgeführten Schlich-

tungsverhandlung konnten sich die Parteien nicht einigen. Mit Beschluss vom 10. April 2007 stellte die Schlichtungsbehörde die Nichteinigung der Parteien fest.

Mit Eingabe vom 8. Mai 2007 liess die Klägerin die Klage gestützt auf Art. 274f Abs. 1 OR fristgerecht ans Mietgericht Zürich prosequieren.

Zur Begründung der Klage brachte der klägerische Rechtsvertreter unter anderem vor, es sei eine umfassende Innen- und Aussensanierung vorgenommen worden, wobei sich die Innensanierung nicht auf einen vernachlässigten Unterhalt stütze, sei doch die letzte umfassende Sanierung anfangs der 80er Jahre erfolgt und seien bei jedem Mieterwechsel, so auch bei der Beklagten, sämtliche Wände und Decken gestrichen worden. Zudem sei die Umgebung neu gestaltet und in den 3-Zimmerwohnungen ein Wintergarten angebaut worden. Die Klägerin habe im Rahmen der Überwälzungsmöglichkeiten nach Art. 14 VMWG nicht das Maximum ausgeschöpft, sondern lediglich 60 % der in die Innen- und Aussensanierung investierten Bausumme überwälzt. Bezüglich der Wintergärten sei ein wertvermehrender Anteil von 100 % gerechtfertigt, da die Wohnung vorher über keinen Anbau verfügt habe, weder einen Balkon noch eine Terrasse. Der verglaste Wintergarten stelle eine hundertprozentige Neuinvestition dar.

Aus den Erwägungen

4.2. Wintergarten

4.2.1. Bezüglich des Wintergartens liess die Beklagte zum wertvermehrenden Anteil vorbringen, es sei nicht üblich, einzelne Arbeitsgattungen aus der Gesamtrechnung herauszunehmen, um diese separat zu kalkulieren, damit ein besseres Ergebnis erzielt werden könne. Ansonsten müssten alle Arbeitsgattungen in diesem Sinne analysiert werden. Die Klägerin hätte die Gesamtsanierung mit einem wertvermehrenden Anteil zu versehen und das wäre aus ihrer Sicht 60 %, da das Hinzuschlagen des Wintergartens (wegen der vergleichsweise geringfügigen Investitionen) zu keinem höheren wertvermehrenden Anteil führe. Art. 14 Abs. 1 VMWG nenne denn unter anderem auch ausdrücklich die Vergrösserung der Mietsache, welche zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend gelten würde. Betrachte man die Sache dennoch wie die Klägerin dies möchte, so könne ein wertvermehrender Anteil von 70 % angenommen werden. Für die Annahme eines wertvermehrenden Anteils von 100 % bleibe die Klägerin sämtliche Beweise schuldig. Nur weil es vorher keinen Wintergarten gehabt habe,

heisse dies nicht, dass die Wertvermehrung 100 % betrage. Vorher habe es dort eine Wand und ein Fenster gehabt. Die Wand sei zum Aufstellen von Mobiliar nicht mehr zu gebrauchen und es werde quasi lediglich das bestehende Zimmer, respektive die Wohnung ein bisschen vergrössert.

Die Klägerin liess dagegen vorbringen, beim Wintergarten handle es sich um eine hundertprozentige wertvermehrende Investition. Sie wäre sogar berechtigt gewesen, unabhängig von den effektiven Baukosten, für den zusätzlichen Wohnraum einen marktüblichen Zins für ein zusätzliches Zimmer von 12 m² zu verlangen. Auf Grund des Ausbaustandards dieses Zimmers wäre ein zusätzlicher Mietzins von Fr. 230.- bis Fr. 250.- ohne weiteres gerechtfertigt gewesen. Gestützt auf die effektiven Baukosten ergebe sich jedoch ein Betrag von Fr. 128.75, welcher als sehr bescheiden und fair zu bezeichnen sei. Durch die neue Fensterfront und die neue Balkontüre, welche gegenüber dem alten Fenster bis zum Boden reiche, erhalte die Wohnung ein höheres Lichtmass. Es sei keine Beeinträchtigung der Wohnqualität entstanden, da keine Wand entfernt worden sei, an welcher die Beklagte Mobiliar oder Einrichtungsgegenstände gehabt hätte. Zudem gebe es genügend Wände im Mietobjekt, um Mobiliar hinzustellen.

- 4.2.2. Als Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen gilt auch die Anschaffung/ Installation von bisher nicht vorhandenen Einrichtungen im Mietobjekt oder in bzw. an der Sache, in der sich das Objekt befindet, wie beispielsweise der Anbau von Balkonen (ZK-Higi, N 336 zu Art. 269a OR). Entgegen der Ansicht der Beklagten ist indes das "zweistufige" Vorgehen der Klägerin, bezüglich des Wintergartens von einer hundertprozentigen Wertvermehrung und bezüglich der Aussen- und Innensanierung von einer umfassenden Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG und somit von einer sechzigprozentigen Wertvermehrung auszugehen, nicht zu beanstanden, sonderte doch auch das Bundesgericht in BGE 118 II 415 aus den gesamten Investitionskosten vorab den Mehrwert für die neue Heizung zu 100 % aus und erklärte es die restlichen Arbeiten zu 50 % als wertvermehrend. Ebenfalls entgegen der Ansicht der Beklagten spricht auch der Wortlaut von Art. 14 Abs. 1 VMWG, wonach umfassende Überholungen zu 50 bis 70 Prozent als wertvermehrend gelten, nicht dagegen, bei einzelnen Investitionsvermehrungen von einer hundertprozentigen Wertvermehrung auszugehen. Ein allfälliger Nachteil infolge Wegfallens einer Wand und des daraus folgenden geringeren Platzes zum Aufstellen von Mobiliar wird durch den zusätzlichen neuen Wintergarten und den dadurch neugewonnenen Platz mehr als ausgeglichen.

4.2.3. In Anbetracht des Gesagten sind die Investitionskosten für den Wintergarten zu 100 % als wertvermehrend zu betrachten.

(Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 15. Juli 2008 i.S. U.W. c./ E.D.)