

Art. 14 Abs. 3 VMWG

10. Vorliegen sachdienlicher Belege

Artikel 14 Absatz 3 VMWG verlangt nicht, dass bei Mitteilung der Mietzinserhöhung bereits eine definitive Bauabrechnung erstellt wurde. Es müssen allerdings sachdienliche Belege vorliegen. Als solche gelten nicht nur Zahlungsbelege oder Handwerkerrechnungen, sondern auch Generalunternehmer- oder Werkverträge, die eine im Voraus festgelegte Zahlungsverpflichtung enthalten.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 4. April 1985 mieteten die Beklagten von der Rechtsvorgängerin der Klägerin ab dem 1. Mai 1985 eine 4½-Zimmerwohnung im 5. Stock rechts in der Liegenschaft X. Zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'182.– netto zuzüglich Fr. 140.– akonto Nebenkosten.

Während der Mietdauer wurde der Mietzins verschiedentlich den veränderten Verhältnissen nach der relativen Methode angepasst.

Mit amtlichem Formular vom 9. Juni 2005 teilte die Klägerin den Beklagten per 1. Oktober 2005 eine Erhöhung des monatlichen Nettomietzinses von bisher Fr. 1'656.– auf Fr. 1'966.– mit. Diese Erhöhung wurde mit „Hypothekarzinsveränderung, Indexanpassung an die Veränderung des Landesindexes, Allgemeine Kostensteigerung, mietrechtlich wertvermehrender Anteil aufgrund Küche-, Bad- und WC-Sanierung“ begründet.

Die Mietzinserhöhung wurde den Beklagten am 13. Juni 2005 versandt.

Mit Eingabe vom 12. Juli 2005 fochten die Beklagten diese Mietzinserhöhung fristgerecht bei der Schlichtungsbehörde an. Mit Eingabe vom 1. November 2005 anerkannten die Beklagten bei der Schlichtungsbehörde per 1. Oktober 2005 einen Nettomietzins von neu Fr. 1'873.50 pro Monat. Mit Beschluss vom 3. November 2005 nahm die Schlichtungsbehörde davon Vormerk und stellte für den Fr. 1'873.50 übersteigenden Betrag die Nichteinigung der Parteien fest.

Mit Eingabe vom 5. Dezember 2005 reichte die Klägerin daraufhin beim Mietgericht fristgerecht Klage ein mit dem Begehren, es sei festzustellen, dass ein Nettomietzins von Fr. 1'966.– nicht missbräuchlich sei.

Die Beklagten machen geltend, die Mietzinserhöhung sei bereits am 9. Juni 2005 ausgesprochen worden, obwohl zu diesem Zeitpunkt weder eine endgültige Bauabrechnung vorgelegen habe noch die Arbeiten beendet gewesen seien. Aufgrund der eingereichten provisorischen Bauabrechnung vom 10. Juni 2005 sei nicht belegt, dass die geltend gemachte Gesamtsumme von Fr. 2'748'119.90 tatsächlich bezahlt worden sei. Jegliche Zahlungsnachweise fehlten. Eine provisorische Bauabrechnung stelle keinen sachdienlichen Beleg im Sinne von Art. 14 Abs. 3 VMWG dar, weshalb die Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2005 nicht möglich sei.

Aus den Erwägungen

- 2.a ... Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen dürfen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt sind und die sachdienlichen Belege vorliegen. Bei grösseren Arbeiten sind gestaffelte Mietzinserhöhungen nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig (Art. 14 Abs. 3 VMWG).

Die Mietzinserhöhung datiert vom 9. Juni 2005. Die Sanierungsarbeiten wurden von der Generalunternehmung Y ausgeführt. Am 23. Mai 2005 nahm die Klägerin deren Werk ab. Die Mietzinserhöhung erfolgte somit nach Beendigung der Arbeiten, so dass die erste in Art. 14 Abs. 3 VMWG genannte Voraussetzung eingehalten ist.

Art. 14 Abs. 3 VMWG setzt zweitens voraus, dass alle sachdienlichen Belege vorliegen. Eine geltend gemachte Mietzinserhöhung muss immer auf gefestigten und schriftlich ausgewiesenen Kosten beruhen. Daher dürfen bei wertvermehrenden Investitionen die Erhöhungen erst angezeigt werden, wenn die Arbeiten ausgeführt und die effektiven Kosten bekannt

sind (C. Alvarez, Die am 1. August 1996 in Kraft getretene Änderung der VMWG, mp 3/96, S. 136). Es geht darum, Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen auf eindeutige und belegte Kosten zu stützen, um klare Verhältnisse zu schaffen und Anfechtungsverfahren vorzubeugen. Dieses Anliegen verlangt aber nicht, eine angezeigte Mietzinserhöhung vollumfänglich für unwirksam zu erklären, nur weil im Zeitpunkt der Anzeige noch nicht ganz alle Belege vorlagen. Kündigt der Vermieter eine Mietzinserhöhung an, bevor er im Besitz sämtlicher sachdienlicher Belege ist, tut er dies allerdings auf eigenes Risiko, dass die nicht belegten Kosten in einem Anfechtungsverfahren auch dann unberücksichtigt bleiben, wenn sie vor Abschluss desselben rechtsgenügend belegt werden können (Urteil des Bundesgerichts 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005, E 1.3, publ. in: mp 1/06, S. 43ff).

Die Beklagten machen geltend, eine provisorische Bauabrechnung stelle keinen sachdienlichen Beleg dar, welcher die Klägerin zu einer Mietzinserhöhung wegen Mehrleistungen berechtige. Erforderlich sei eine definitive Bauabrechnung. Dies ist insofern richtig, als eine provisorische Bauabrechnung nur in etwa angibt, wie hoch die Baukosten sind bzw. sein werden. Die in einer provisorischen Bauabrechnung aufgeführten Zahlen sind zu unbestimmt, als dass sie verlässliche Angaben zu den tatsächlich angefallenen Baukosten liefern können. Eine provisorische Bauabrechnung kann daher nicht als sachdienlicher Beleg im Sinne von Art. 14 Abs. 3 VMWG gelten. Der von den Beklagten daraus gezogene Umkehrschluss, sachdienliche Belege bestünden nur, wenn eine definitive Bauabrechnung vorliegt, geht indessen zu weit. Art. 14 Abs. 3 Satz 1 VMWG verlangt nicht, dass bei Mitteilung der Mietzinserhöhung bereits eine definitive Bauabrechnung erstellt wurde, sondern nur – aber immerhin – dass alle Belege vorliegen müssen, aufgrund derer eine definitive Bauabrechnung erstellt werden kann. Es genügt somit, wenn das Ausmass der zu erwartenden Kosten aufgrund abgeschlossener Verträge (z.B. mit Pauschalwerkpreis) oder aufgrund der bereits gestellten Unternehmerrechnungen feststeht (SVIT-Kommentar Mietrecht II, N 74 zu Art. 269a OR). Dies ist der Fall, wenn Rechnungen oder Werkverträge mit einem festen Werkpreis und einem festen, im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung immer noch gültigen Zahlungsplan vorliegen, welche die Klägerin bei Mitteilung der Mietzinserhöhung bereits bezahlt hat oder zumindest vor deren Inkrafttreten bezahlen wird.

Hinzu kommt, dass nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 VMWG bei grösseren Arbeiten eine gestaffelte Mietzinserhöhung nach Massgabe bereits erfolgter Zahlungen zulässig ist. Grössere Arbeiten im Sinne dieser Bestimmung liegen dann vor, wenn die Kosten der Mehrleistung die durchschnittlichen

jährlichen Unterhaltskosten wesentlich übertreffen oder wenn der Investitionsaufwand ein Mehr- oder Vielfaches der jährlichen Mietzinseinnahmen beträgt (Rohrer, Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG] vom 26.6.1996, in Kraft seit 1. August 1996, MRA 4/96, S. 146). Gemäss dem Mieterspiegel vom 1. Februar 2006 betragen die jährlichen Nettomietzinseinnahmen von Block B rund Fr. 720'000.–. Gemäss provisorischer Bauabrechnung vom 10. Juni 2005 ist mit Sanierungskosten von ca. Fr. 2'748'000.– zu rechnen. Die Sanierungskosten machen somit rund dreieinhalb Mal soviel wie die jährlichen Nettomietzinseinnahmen aus, so dass grössere Arbeiten im Sinne von Art. 14 Abs. 3 VMWG vorliegen.

Nach dem Gesagten ist die Klägerin berechtigt, sämtliche Positionen in die Bauabrechnung einzubeziehen, für welche sie sachdienliche Belege vorweisen kann, die im Zeitpunkt der Mietzinserhöhung (9. Juni 2005) vorhanden waren. Dies können zum einen Zahlungsbelege oder Handwerkerrechnungen sein. Sachdienliche Belege sind zum andern aber auch Generalunternehmer- oder Werkverträge, die eine im Voraus festgelegte Zahlungsverpflichtung der Klägerin enthalten.

(Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 2. Februar 2007 i.S. A.A. c/ F. und S. B.)