

Art. 269 OR

7. Ungenügende Nettorendite

Bei der Bestimmung der Anlagekosten rechtfertigt es sich grundsätzlich, die Bauzeitverzinsung zu berücksichtigen, auch wenn die gesamten Erstellungskosten mit Eigenkapital finanziert wurden. Wirtschaftlich betrachtet ist es dasselbe, wie wenn der Vermieter einen Baukredit aufnimmt und entsprechende Zinszahlungen zu erbringen hat. Voraussetzung ist, dass die Bauzeitverzinsung vom Vermieter näher substantiiert und belegt wird.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag für Wohnräume vom 29. November / 1. Dezember 2002 mieteten die Kläger von der Beklagten ab dem 16. Dezember 2002 eine 3½-Zimmer-Maisonette-Wohnung zu einem Nettomietzins von Fr. 2'650.– pro Monat zuzüglich Fr. 60.– verbrauchsabhängige Heizkosten akonto, Fr. 35.– allgemeine Nebenkosten pauschal sowie Fr. 25.– Kabel-TV pauschal.

Mit Schreiben vom 17. März 2003 teilten die Kläger der Beklagten mit, die Kantonalbank senke den Hypothekarzinssatz auf 3,25%, weshalb sie diese höflich ersuchten, die Nettomiete auf den nächsten Kündigungstermin entsprechend zu reduzieren und dabei auch allfällig noch nicht weitergegebene Hypothekarzinssenkungen zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 1. April 2003 teilte die Beklagte den Klägern mit, sie könne den Mietzins der von ihnen bewohnten Wohnung nicht reduzieren. Wie die Kläger der beiliegenden Renditeberechnung entnehmen könnten,

benötige die Beklagte eine Nettorendite von 3,75%, erreiche jedoch lediglich 1,77%.

Mit Eingabe vom 6. Mai 2003 fochten die Kläger den Mietzins bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich als missbräuchlich an und beantragten die Herabsetzung desselben. Mit Beschluss vom 27. August 2003 stellte die Schlichtungsbehörde nach durchgeführter Verhandlung die Nichteinigung der Parteien fest.

Mit Eingabe vom 26. September 2003 prosequierte der klägerische Rechtsvertreter die Klage fristgerecht ans Mietgericht des Bezirkes Zürich.

Aus den Erwägungen

- 3.1. Die Ermittlung des investierten Eigenkapitals erfolgt in der Praxis über den Anlagewert unter Abzug des Fremdkapitals. Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus allen angefallenen Grundstückserwerbskosten, mithin dem Kaufpreis, den Handänderungssteuern, den Grundbuchgebühren, Mäklerprovisionen usw. (ZK-Higi, N 176 zu Art. 269 OR; Siegrist, Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen, Art. 269 und 269a OR, Zürich 1997, S. 24 f.). Ebenfalls zu den Anlagekosten gehören die Abbruchkosten, falls der Abbruch für die Herrichtung des Mietgegenstands notwendig war (BGE 125 III 421 ff. = Praxis 2000 Nr. 30 und MRA 5/99 S. 182 ff.). Sodann sind die vom Eigentümer getätigten eigenfinanzierten Investitionen zum Eigenkapital zu schlagen.
 - 3.1.1a) Die von der Beklagten für die Erstellung der Liegenschaft aufgewendeten Kosten von Fr. 4'200'000.– wurden von den Klägern anerkannt.
 - b) Im Betrag von Fr. 58'198.– nahm die Beklagte wertvermehrende Investitionen vor. Diese wurden von den Klägern ebenfalls anerkannt.
 - c) Die Beklagte macht eine Bauzeitverzinsung von Fr. 282'645.– geltend, die von den Klägern bestritten wird, da es sich dabei letztlich um eine Eigenkapitalverzinsung handle und solche Kosten nur miteinbezogen werden könnten, wenn der Vermieter sie tatsächlich an einen rechtlich und wirtschaftlich mit ihm nicht identischen Dritten bezahle. Der beklagtische Rechtsvertreter anerkannte, dass es sich um eine Eigenkapitalverzinsung handle, machte indes geltend, diese Verzinsung sei zu berücksichtigen. Denn wenn die Beklagte ihre Mittel in einen Bau investiere, habe sie bis

zur Fertigstellung und Vermietung auf diesen Mitteln einen Ertragsausfall.

Wie bei den Verwaltungs-, Unterhalts- und Betriebskosten beruht die Nettorenditeberechnung auch bei der Ermittlung der Anlagekosten auf den tatsächlich angefallenen Aufwendungen (MRA 4/2001 S. 117; BGE 125 III 421, wiedergegeben in MRA 5/1999 S. 182 ff.). Zu den Anlagekosten gehören auch die Erstellungskosten. Diese umfassen den gesamten Aufwand von der Planung des konkreten Objekts über dessen Ausführung bis zu den Baunebenkosten, so insbesondere Baukreditzinsen (Lachat/Stoll/Brunner, Neues Mietrecht, 5. A., Zürich 2002, S. 287). Ein Vermieter, der – wie im vorliegenden Fall – die Erstellungskosten vollständig aus eigenen Mitteln bestreitet, hat zwar keine Baukreditzinsen zu bezahlen. Indes ist es ihm bei dieser Sachlage nicht möglich, auf dem investierten Eigenkapital eine anderweitige Rendite zu erzielen, so dass er bis zur Fertigstellung und Vermietung der Liegenschaft auf den investierten Mitteln mithin einen Ertragsausfall erleidet. Wirtschaftlich betrachtet besteht zwischen diesem Ertragsausfall und der Situation, da ein Vermieter einen Baukredit aufnimmt und entsprechende Zinszahlungen zu erbringen hat, kein Unterschied. Angesichts dessen rechtfertigt es sich, die von der Beklagten geltend gemachte Bauzeitverzinsung bei der Bestimmung der Anlagekosten grundsätzlich zu berücksichtigen, zumal andernfalls ein Vermieter, der die Erstellung einer Liegenschaft selber finanziert, gegenüber demjenigen, der dafür Fremdkapital aufnimmt, benachteiligt würde.

Die Beklagte unterliess es allerdings, die geltend gemachte Bauzeitverzinsung im Betrage von Fr. 282'645.– näher zu substantiieren und zu belegen. Insbesondere ist unklar, welchen Zinssatz sie für welchen Zeitraum geltend macht. Im einfachen und raschen Verfahren haben die Parteien die Beweismittel, soweit sie in ihrem Gewahrsam liegen oder ohne gerichtliche Hilfe beigebracht werden können, mit dem letzten Vortrag an der Hauptverhandlung beizulegen (§ 137 ZPO). Darauf wurde die Beklagte in der Vorladung vom 17. Februar 2004 ausdrücklich hingewiesen. Dieser prozessualen Pflicht kam die Beklagte nicht nach, ohne geltend zu machen, dass sie dazu nicht in der Lage gewesen sei. Daher kann im vorliegenden Fall die geltend gemachte Bauzeitverzinsung bei der Nettorenditeberechnung nicht berücksichtigt werden.

(Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 25. Oktober 2004 i.S. P.S. und T.B. c/ Fürsorgestiftung V.)