Art. 14 VMWG

9. Umfassende Überholung

Baukreditzinse stehen in Zusammenhang mit den vorgenommenen Investitionen und können bei Ermittlung der Baukosten berücksichtigt werden. Überwälzbar sind aber nur die tatsächlichen Aufwendungen. Wenn der Vermietende aufgrund seiner guten finanziellen Verhältnisse keinen Baukredit aufnehmen muss, so kommt dies dem Mietenden zugute, ebenso allfällige Rabatte.

Sachverhalt

Mit Mietvertrag vom 21. Juli 1961 mietete der Beklagte ab dem 1. April 1962 eine 6-Zimmerwohnung zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 760.- netto zuzüglich Fr. 60.- akonto Heizkosten und Fr. 15.- Warmwasserpauschale. Die Klägerin wurde in der Folge Eigentümerin der Liegenschaft und der Mietzins wurde im Laufe der Zeit verschiedentlich den veränderten Verhältnissen angepasst.

Mit Mieterorientierung vom 6. Februar 2008 wurden die Mieter der Liegenschaft über die bevorstehende Sanierung informiert.

Nach Durchführung der Sanierung teilte die Klägerin dem Beklagten mit amtlichem Formular vom 6. April 2010 eine Änderung des Nettomietzinses per 1. August 2010 von bisher Fr. 2’149.- auf Fr. 2'957.- pro Monat mit.

Mit Eingabe vom 6. Mai 2010 focht der Beklagte die Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich fristgerecht als miss-

bräuchlich an. Die Schlichtungsbehörde stellte die Nichteinigung der Parteien fest.

Mit Eingabe vom 6. September 2010 liess die Klägerin beim Mietgericht fristgerecht Klage einreichen.

Aus den Erwägungen

2. Mietzinserhöhung infolge umfassender Überholung

Baukosten

Die Klägerin machte geltend, die Bausumme betrage 2'411'013.25. Hinzu kämen die Kosten für die Bauversicherung von Fr. 2‘630.- und Baukreditzinse von Fr. 98‘281.70. Der Beklagte anerkennt die Bausumme gemäss Baukostenabrechnung vom 6. Oktober 2009, mit Ausnahme der Positionen Wasser (511; Fr. 1’107.55) und Erdgas (512.3 ; Fr. 10’222.-). Es sei davon auszugehen, dass diese Kosten den Mietern doppelt belastet worden seien, weshalb der Betrag von Fr. 11’329.55 aus der Baukostenabrechnung herauszunehmen sei. Aus der im Recht liegenden Baukostenabrechnung vom 6. Oktober 2009 sowie den Detailjournals der Nebenkosten 2008/2009 und 2009/2010 ist jedoch ersichtlich, dass die entsprechenden Leistungen unterschiedliche Daten und Rechnungsbeträge aufweisen, mithin den Mietern nicht zweimal in Rechnung gestellt wurden. Insoweit ist nachfolgend von einer Bausumme von Fr. 2’411’013.25 auszugehen.

Der Beklagte anerkennt des Weiteren die Bauversicherungskosten von Fr. 2’630.-, nicht aber die Baukreditzinsen von Fr. 98’281.70. Diesbezüglich führt der Beklagte aus, bei den Baukreditzinsen handle es sich nicht um eine Abgeltung von Leistungen im engeren Sinne, sondern um die Finanzierung der Sanierung. Dieses Risiko habe die Klägerin zu tragen. Sie sei diesbezüglich vorleistungspflichtig.

Zu den überwälzbaren Investitionen sind alle Kosten zu rechnen, die in direktem Zusammenhang mit den umfassenden Überholungen angefallen sind. Dazu gehören grundsätzlich auch Finanzierungskosten wie Baukreditzinsen. Art. 14 Abs. 3 VMWG bewirkt, dass die Überwälzung der Kosten erst mit Verzögerung vorgenommen werden kann. Die dadurch entstehenden Mehrkosten (insbesondere für Kapitalverzinsung) sind in der Abrechnung und damit in den für die Mietzinserhöhung massgebenden Kosten zu berücksichtigen, weil sie unabdingbar mit den vorgenommenen

Investitionen zusammenhängen (SVIT-Kommentar Mietrecht III, N 67 zu Art. 269a OR, mit Verweisen; Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich vom 3. Mai 2001, E. 4a, publ. in : MRA 5/2001 S. 137 ff.) Jedoch sind nach der Praxis des Mietgerichts immer nur die tatsächlich entstandenen Aufwendungen auf den Mietzins überwälzbar. Wenn der Vermieter aufgrund seiner guten finanziellen Verhältnisse keinen Baukredit aufnehmen muss, so kommt das dem Mieter ebenso zugute, wie wenn der Vermieter aufgrund spezieller Beziehungen Rabatte erhält und die Arbeiten günstiger durchführen kann, als dies etwa einem anderen Vermieter möglich wäre (ZMP 2/01 Nr. 22 und 1/04 Nr. 6)

Aufgrund des Ausgeführten sind die von der Klägerin zur Bausumme hinzugerechneten Baukreditzinsen von Fr. 98'281.70 zu berücksichtigen. Diese Zinsen für den Zeitraum 18. Dezember 2006 bis 31. Oktober 2009 wurden der Klägerin am 2. März 2010 in Rechnung gestellt, sind ihr also im Zusammenhang mit der umfassenden Überholung angefallen. Nicht in Betracht zu ziehen ist demgegenüber die (Eigenkapital-) Verzinsung von 3.5% für die Zeit vom 1. Oktober 2009 bis 1. August 2010, da es sich hierbei nicht um Fremdkosten handelt.

Der Beklagte hielt sodann dafür, im Budget sei für die Aktion „Klimarappen“ ein Betrag von Fr. 360’000.- reserviert worden. Aus der (definitiven) Rechnung der Stiftung „Klimarappen“ vom 11. August 2009 ergibt sich jedoch, dass ein Förderbeitrag im Umfang von Fr. 53'950.65 entrichtet wurde. Auch wenn ursprünglich tatsächlich andere Beiträge in Aussicht gestellt worden wären, war schlussendlich nur derjenige Betrag von den Baukosten in Abzug zu bringen, welcher der Bauherrin auch tatsächlich zufloss. Im Übrigen wäre es Sache des Beklagten gewesen, für seine Behauptung der geringeren Baukosten den notwendigen Beweis zu erbringen. Er unterliess es jedoch, entsprechende Beweismittel zu offerieren.

Nach dem Gesagten ist von Gesamtbaukosten von Fr. 2’511'924.95 auszugehen.

(Urteil des Mietgerichts Zürich vom 13. Oktober 2011)