Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.287/2001 /rnd

Sitzung vom 26. März 2002
I. Zivilabteilung

Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter, Präsident, Corboz, Klett, Rottenberg Liatowitsch, Nyffeler, Gerichtsschreiber Mazan.

A._____,
Klägerin und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raymond Bisang, Pestalozzistrasse 24, Postfach 234,
8028 Zürich,

gegen

B._____,
C._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte,
beide vertreten durch Rechtsanwältin Anita Thanei, Langstrasse 4, 8004 Zürich,

Erhöhung des Mietzinses

(Berufung gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 9. Juli 2001)

Sachverhalt:
A.
Seit 1. August 1995 sind die Eheleute B._____ und C._____ (im Folgenden: Beklagte) Mieter eines Hausteils in der Liegenschaft X._____. Vermieterin ist A._____ (im Folgenden: die Klägerin). Auf Ersuchen der Beklagten wurden im September 1998 verschiedene Renovationsarbeiten durchgeführt. Mit amtlichem Formular vom 5. März 1999 und Begleitbrief vom 16. April 1999 zeigte die Klägerin den Beklagten eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober 1999 auf Fr. 1'328.05 an. Darin war einerseits eine Reduktion zufolge Hypothekarzinssenkung, andrerseits eine Erhöhung wegen wertvermehrender Investitionen enthalten.
B.
Nachdem sich die Parteien vor der Schlichtungsbehörde nicht über die Höhe des Mietzinses einigen konnten, beantragte die Klägerin beim Mietgericht Hinwil im Wesentlichen, es sei festzustellen, dass die von ihr angezeigte Mietzinserhöhung per 1. Oktober 1999 nicht missbräuchlich sei. Mit Urteil vom 21. März 2001 erklärte das Mietgericht die von der Klägerin verlangte Mietzinserhöhung bis zum Betrage von Fr. 1'264.20 ab 1. Oktober 1999 als zulässig. Eine von der Klägerin dagegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 9. Juli 2001 ab und bestätigte das angefochtene Urteil.
C.
Mit Berufung vom 7. September 2001 beantragt die Klägerin dem Bundesgericht im Wesentlichen, die per 1. Oktober 1999 angezeigte Mietzinserhöhung auf monatlich Fr. 1'328.05 sei im Umfang von Fr. 1'322.80 als nicht missbräuchlich zu erklären. Die Beklagten beantragen Abweisung der Berufung. Das Obergericht verzichtet auf Gegenbemerkungen zur Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Im kantonalen Verfahren waren sich die Parteien darin einig, dass sich der nicht missbräuchliche Mietzins per 1. Oktober 1999 unter Berücksichtigung der Hypothekarzinssenkungen auf Fr. 1'155.15 belaufe. Umstritten

war dagegen die Frage, um welchen Betrag dieser Mietzins als Folge der im September 1998 durchgeführten Renovationsarbeiten erhöht werden kann. Das Obergericht gestand der Klägerin eine Mietzinserhöhung von Fr. 109.05 auf Fr. 1'264.20 zu. Die Klägerin hält demgegenüber eine Erhöhung von Fr. 167.65 auf Fr. 1'322.80 für zulässig.

2.

Die Vorinstanz hielt - teilweise unter Hinweis auf die Erwägungen des Mietgerichtes - fest, dass Renovationsarbeiten für Fr. 47'903.35 ausgeführt worden seien. Davon seien Fr. 31'158.95 auf die Renovation der Küche und Fr. 16'744.40 auf das Ersetzen der Fenster entfallen. Weitere Kosten für Fenstersimse, Elektrikerarbeiten sowie für die Kachelofenrenovation seien nicht als wertvermehrende Investitionen geltend gemacht worden. Eine umfassende Überholung im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG liege nicht vor. Für jede einzelne Arbeitsgattung sei daher zu prüfen, inwieweit es sich um blosse Unterhaltsarbeiten bzw. um wertvermehrende Investitionen handle. In Bezug auf die Küchenrenovation sei von einem Mehrwertanteil von 60% auszugehen, der auf die Beklagten überwälzt werden könne. Bei der Fensterrenovation handle es sich dagegen ausschliesslich um Unterhaltsarbeiten, die keine Mietzinserhöhung zuliessen.

Die Klägerin stellt sich in erster Linie auf den Standpunkt, dass die von ihr ausgeführten Arbeiten als umfassende Überholung im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG zu qualifizieren seien. Von den gesamten Renovationskosten von Fr. 47'903.35 könne daher ein Anteil von 50% bis 70% als wertvermehrende Investitionen auf die Beklagte überwälzt werden. Auf jeden Fall sei aber nicht nur hinsichtlich der Kosten für die Küchenrenovation, sondern auch in Bezug auf die Kosten für die neuen Fenster von Mehrleistungen des Vermieters auszugehen.

3.

3.1 Gemäss Art. 269a lit. b OR ist eine Mietzinserhöhung in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Mehrleistungen gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG u.a. wertvermehrende Verbesserungen (Satz 1); bei umfassenden Überholungen sind in der Regel 50% bis 70% der Kosten wertvermehrende Investitionen (Satz 2). Die besondere Regelung für umfassende Überholungen bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten. Andrerseits soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50% bis 70% erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417; 110 II 404 E. 3a S. 408 [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 BMM]). Wenn die einzelnen Arbeiten hingegen konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalansatz von 50% bis 70% nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417/418; bestätigt in Urteil 4C.149/1997 vom 27. Januar 1998, E. 2a, publ. in mp 1998, S. 137 ff.).

3.2 Im vorliegenden Fall steht nur die Überwälzung der Kosten von zwei Arbeitsgattungen - nämlich der Küchen- und Fensterrenovationen - zur Diskussion. Die Klägerin hat in der umstrittenen Mietzinserhöhung nur auf diese Kosten Bezug genommen und die Kosten für weitere Arbeiten - Fenstersimse, Elektrikerarbeiten und Reparatur des Kachelofens - ausser Betracht gelassen. Das Obergericht hat daher zutreffend festgehalten, dass diese Arbeiten für die Frage, ob eine umfassende Überholung vorliege, nicht in die Beurteilung einbezogen werden könnten. Wenn sich aber die Arbeiten wie im vorliegenden Fall auf zwei klar umrissene Arbeitsgattungen beziehen, ist zu prüfen, ob der werterhaltende und wertvermehrende Anteil individuell ermittelt werden kann. Wie erwähnt geht die individuelle Bestimmung der wertvermehrenden bzw. werterhaltenden Kostenanteile gemäss Art. 14 Abs. 1 Satz 1 VMWG der Pauschalregelung mit einer Überwälzung von 50% bis 70% gemäss Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG vor.

3.3 Den Mehrwertanteil für die Küchenrenovation hat das Obergericht unangefochten auf 60% festgesetzt. Umstritten ist hingegen, ob es sich auch bei der Fensterrenovation um eine teilweise wertvermehrende Investition handelt.

3.3.1 Renovationsarbeiten haben oft zugleich werterhaltenden und wertvermehrenden Charakter. In diesem Fall ist zu bestimmen, welcher Anteil als reiner Unterhalt zu qualifizieren ist, der vom Vermieter zu tragen ist, und welcher Anteil eine Mehrleistung darstellt, die auf den Mieter überwälzt werden kann (BGE 110 II 404 E. 3a S. 407/408 m.w.H.). Als Beispiel für solche "gemischten Einrichtungen" wird in der Literatur der Ersatz einfach verglaster Fenster mit Vorfenstern durch doppelverglaste Fenster erwähnt (David Lachat, Die Mietzinsgestaltung bei Mehrleistungen des Vermieters [Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG], mp 1993, S. 143; Peter Higi,

Zürcher Kommentar, Zürich 1995, N. 337 zu Art. 269a OR). Die Klägerin macht daher zu Recht geltend, dass sie nicht nur einen Anteil der Renovationskosten für die Küche, sondern auch für die Fenster auf die Beklagten überwälzen könne.
3.3.2 In Bezug auf die Bestimmung des Mehrwertanteils für die Fenster fällt in Betracht, dass bei den neuen doppelverglasten Fenstern die Reinigung einfacher ist, das Wechseln der Vorfenster entfällt, das Wohnklima verbessert wird und die Heizkosten gesenkt werden. Unter Berücksichtigung des unangefochten festgesetzten Mehrwertanteils von 60% für die Küche rechtfertigen es die erwähnten Verbesserungen, von einem wertvermehrenden Anteil für die Fenster von 40% auszugehen.
3.3.3 Da bezüglich der einzelnen Investitionen der werterhaltende und wertvermehrende Anteil unbestritten ist (Küche) bzw. ohne besonderen Aufwand ermittelt werden kann (Fenster), kann der Mehrwertanteil für jede Arbeitsgattung konkret bestimmt werden. Die Vorinstanz hat die Anwendung der Pauschalregelung mit einer Überwälzung von 50% bis 70% daher zu Recht abgelehnt. Allerdings hätte nicht nur für die Kosten der Küchenrenovation, sondern auch für diejenigen der Fensterrenovation eine Mietzinserhöhung gewährt werden müssen.
3.4 Von den auf die Fenster entfallenden Investitionskosten in der Höhe von Fr. 16'744.40 können wie erwähnt 40% bzw. Fr. 6'698.– auf die Mieter überwälzt werden. Da sich die Parteien über den Kapitalisierungszinssatz von 7% einig sind, ist eine jährliche Mietzinserhöhung von Fr. 468.85 bzw. eine monatliche Mietzinserhöhung von gerundet Fr. 39.10 gerechtfertigt. Zusätzlich zum Mietzins von Fr. 1'264.20, der auch die Kosten der Küchenrenovation beinhaltet, ist der nicht missbräuchliche Mietzins unter Berücksichtigung der Kosten für die Fensterrenovation auf Fr. 1'303.30 pro Monat ab 1. Oktober 1999 festzusetzen.
4.
Insgesamt ist daher festzuhalten, dass die Berufung teilweise gutzuheissen ist, Ziff. 2 des Beschlusses des Obergerichtes vom 9. Juli 2001 aufzuheben und die von der Klägerin verlangte Mietzinserhöhung bis zum Betrag von monatlich Fr. 1'303.30 ab 1. Oktober 1999 als zulässig, weitergehend als missbräuchlich zu erklären ist. Eine Rückweisung zur Neuregelung der kantonalen Kosten ist entbehrlich.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Klägerin im Verfahren vor Bundesgericht im Umfang von 2/3. Die Gerichtsgebühren sind daher im Umfang von einem Drittel der Klägerin und von zwei Dritteln unter soldiarischer Haftbarkeit den Beklagten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 3 OG). Ferner sind die Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, der Klägerin eine reduzierte Prozessentschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 3 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird teilweise gutgeheissen, Ziff. 2 des Beschlusses des Obergerichtes des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) vom 9. Juli 2001 wird aufgehoben und die von der Klägerin verlangte Mietzinserhöhung bis zum Betrag von monatlich Fr. 1'303.30 ab 1. Oktober 1999 als zulässig, weitergehend als missbräuchlich erklärt.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'100.– wird zu 1/3 der Klägerin und zu 2/3 den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3.
Die Beklagten haben die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 1'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 26. März 2002
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: