

BGer 4A_416/2007 vom 9. Januar 2008

Bundesgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_416_2007

FR: TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008

IT: TF 4A_416/2007 del 9 gennaio 2008

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid ist in einer Zivilsache ergangen, so dass grundsätzlich die Beschwerde in Zivilsachen gegeben ist (Art. 72 BGG). Sie ist zulässig gegen den Entscheid des Obergerichts, das als obere kantonale Instanz (Art. 75 BGG) verfahrensabschliessend (Art. 90 BGG) entschieden hat. Der Instanzenzug ist insoweit erschöpft, als keine Rügen erhoben werden, die mit der kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde (§ § 281 ff. ZPO ZH) vorgebracht werden können (Art. 100 Abs. 6 BGG). Vor der Vorinstanz war eine Mietzinsdifferenz von Fr. 144.80 monatlich oder Fr. 1'737.60 jährlich für die Wohnung des Beschwerdegegners 1 sowie Fr. 153.20 pro Monat oder Fr. 1'838.40 jährlich für die Wohnung der Beschwerdegegner 2 und 3 streitig, was angesichts der unbeschränkten Mietdauer einen kapitalisierten Betrag von Fr. 34'752.-- und Fr. 36'768.-- ergibt (Art. 51 Abs. 4 BGG). Der Streitwert von Fr. 71'520.-- übersteigt damit die Grenze von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG . Die Beschwerdeführerin, die im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Begehren unterlegen ist (Art. 76 BGG), hat die Beschwerde fristgerecht eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann diesen von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn er offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 105 Abs. 2 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Soweit die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe den massgebenden Sachverhalt insbesondere in Bezug auf die durch die Sanierung erreichten Qualitätsverbesserungen in Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör und in willkürlicher Beweiswürdigung festgestellt, ist sie nicht zu hören. Denn mit kantonalen Nichtigkeitsbeschwerde hätte sie rügen können, der angefochtene Entscheid beruhe auf der Verletzung eines wesentlichen Verfahrensgrundsatzes (§ 281 Ziff. 1 ZPO ZH) oder auf einer aktenwidrigen oder willkürlichen tatsächlichen Annahme (§ 281 Ziff. 2 ZPO ZH). Der kantonale Instanzenzug ist insoweit nicht erschöpft.

E. 3

Für den vorliegenden Fall ist Art. 14 VMWG in seiner bis zum 31. Dezember 2007 gültigen Fassung massgebend; diese unterscheidet sich mit Bezug auf die hier interessierenden Fragen von der am 1. Januar 2008 in Kraft getretenen Fassung allerdings nur durch die Absatzzählung. Nach Abs. 1 der Norm gelten als Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen

gelten in der Regel zu 50-70 % als wertvermehrnde Investitionen. Dabei sind gemäss Art. 14 Abs. 2 aVMWG Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten.

E. 3.1

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. Andererseits soll die insbesondere bei grösseren Umbau-Arbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhaltsarbeiten und wertvermehrenden Investitionen durch einen Pauschalansatz von 50-70 % erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; 110 II 404 E. 3a S. 408). Wenn die einzelnen Arbeiten hingegen konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalansatz von 50-70 % nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; bestätigt in Urteil 4C.149/1997 vom 27. Januar 1998 E. 2a, publ. in mp 1998 S. 137 ff., und in Urteil 4C.287/2001 vom 26. März 2002 E. 3.1, publ. in mp 2002 S. 213 ff., MRA 2002 S. 96 ff.; vgl. auch Urteil 4C.328/2005 vom 19. Dezember 2005 E. 2.2). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die einzelnen Arbeiten nicht in konkret wertvermehrnde oder werterhaltende geschieden werden können und deshalb eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 aVMWG vorliegt, welche im Umfang von 50-70 % als wertvermehrend gilt. Es ist sodann nicht strittig, dass der angemessene Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschritten ist, der der Berechnung für die Überwälzung der wertvermehrenden Investitionen zugrunde gelegt werden darf. Die Beschwerdeführerin rügt einerseits, dass bei den Kosten der umfassenden Sanierung das Honorar der Fondsleitung des Anlagefonds für Abklärungen im Vorfeld der Sanierung unberücksichtigt geblieben ist, und hält andererseits den Prozentsatz, in dem die umfassende Überholung als wertvermehrend gilt, für ungenügend.

E. 3.2

Nach den Erwägungen im angefochtenen Entscheid hat die Beschwerdeführerin ein Honorar von Fr. 18'373.70 an die Fondsleitung des Anlagefonds, der ihre Aktien hält, bei den Sanierungskosten zu Unrecht berücksichtigt. Dieses Honorar wurde Spezialisten der Fondsleitung im Vorfeld der durchgeführten Überholung für Leistungen ausgerichtet, die Abklärungen im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit einer Überholung, die möglichen gestalterischen Lösungsansätze und die Vor- und Nachteile verschiedener Varianten betrafen. Die Vorinstanz hat diesen Aufwand, den die Beschwerdeführerin für die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen darüber getrieben hat, ob sie eine Renovation überhaupt und gegebenenfalls welcher Art durchführen wolle, mit dem Bezirksgericht als nicht überwälzbar angesehen, weil solche Arbeiten auch zum Schlusse führen können, dass überhaupt keine Renovation vorgenommen wird, und es sich um Analysen handelt, die andere Vermieter und insbesondere institutionelle Investoren regelmässig mit eigenem Personal vornehmen.

Die Vorinstanz hat die Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen über Grundsatz und Art der Sanierung einer Liegenschaft zutreffend als reine Verwaltungstätigkeit qualifiziert. Diese Tätigkeit führt nicht zur Schaffung von Mehrwerten, sondern wird zur Substanzerhaltung

der Vermögenswerte und allfälliger Rendite-Optimierung regelmässig und unabhängig davon vorgenommen, ob sich die Eigentümer der Liegenschaften gestützt darauf für eine Sanierung, für bestimmte Unterhaltsarbeiten oder für gezielte wertvermehrende Investitionen, für Unterhalt im bisherigen Rahmen oder auch zum Verkauf entscheiden. Wenn derartige, zu einer sorgfältigen Vermögensverwaltung gehörende Abklärungen im Einzelfall tatsächlich zum Entscheid einer Renovation führen, ändert sich an der Art dieser Tätigkeit nichts. Die Vorinstanz hat daher entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin zutreffend als unerheblich angesehen, ob die von der Fondsleitung des Aktionärs der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellten Kosten für die tatsächlich für diese Verwaltungsaufgaben erbrachten Leistungen der Höhe nach angemessen waren. Sollte die Beschwerdeführerin im Übrigen mit dem Ausdruck "Vorprojektkosten" behaupten wollen, dass das Honorar für Architektur-Arbeiten geleistet worden sei, so widerspräche dies den Feststellungen des angefochtenen Entscheids über die Art der abgegoltenen Leistungen.

E. 3.3

Die Vorinstanz hat mit dem Bezirksgericht einen Anteil von 50 % der für die umfassende Überholung massgebenden Kosten als wertvermehrend qualifiziert. Die Beschwerdeführerin rügt, der wertvermehrende Anteil sei zu Unrecht nicht auf 65 % festgesetzt worden.

E. 3.3.1

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zutreffend dargelegt, dass der gewählte Prozentsatz die Ausscheidung zwischen Unterhaltsarbeiten und Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR abbilden soll. Die Vermieterin ist nach Art. 256 Abs. 1 OR verpflichtet, die Sache in dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu erhalten. Die Kosten des Unterhalts berechtigen grundsätzlich nicht zu einer Mietzinserhöhung; vorbehalten bleibt eine konkret nachweisbare Erhöhung, wenn sie als Kostensteigerung im Sinne von Art. 269a lit. b OR zu qualifizieren ist (Art. 12 aVMWG; vgl. dazu Higi, Zürcher Kommentar, N. 220/224 ff. zu Art. 269a OR ; Weber, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, N. 8 zu Art. 269a OR ; Lachat, Commentaire Romand, N. 6 zu Art. 269a OR). Als Mehrleistungen des Vermieters können allein wertvermehrende Investitionen in die für die Missbrauchs-Grenze des Mietzinses massgebende Netto-Renditeberechnung einbezogen werden, wobei der künftige Unterhalt auch bei wertvermehrenden Investitionen im Rahmen des hier nicht streitigen Satzes für die Überwälzung auf den Mietzins berücksichtigt wird (vgl. dazu BGE 118 II 415 E. 3c/cc S. 421). Soweit im Rahmen umfassender Überholungen im Sinne von Art. 14 aVMWG auch blosse Unterhaltsarbeiten zu einer Mietzinserhöhung berechtigen, wird die Vermieterin im Ergebnis vom Nachweis konkreter Kostensteigerung entlastet.

E. 3.3.2

Für die Festlegung des pauschalen Anteils der Sanierungskosten, die als wertvermehrend gelten, ist die Vorinstanz von der Art der ausgeführten Arbeiten ausgegangen und hat zudem die in der Lehre genannten Indizien wie das Alter der Liegenschaft und das Verhältnis zwischen den für die Überholung angefallenen Gesamtkosten und den Mietzinseinnahmen in die Würdigung einbezogen (vgl. Higi, a.a.O., N. 385 ff. zu Art. 269a OR , Weber, a.a.O., N. 12 zu Art. 269a OR). Nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid sind Arbeiten in den einzelnen Wohnungen, die sichtbare Veränderungen gezeitigt haben, insbesondere durch die Erneuerung von Bad und Küche ausgeführt worden,

wobei die Küche mit neuen Geräten (Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank etc.) ausgerüstet und im Bad Armaturen, Badewanne, WC etc. ersetzt sowie Wand und Boden mit keramischen Platten ausgekleidet wurden. Die nicht sichtbaren Veränderungen betreffen nach den Feststellungen der Vorinstanz vor allem die Heizungsanlage, die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sowie weitere Elektroinstallationen. Im Sinne einer groben Näherung hat die Vorinstanz rund die Hälfte der Kosten auf die sichtbaren Erneuerungen im Innern der Wohnung, die andere Hälfte auf die nicht sichtbaren Arbeiten verlegt; sie hat die in den Wohnungen unsichtbaren Veränderungen bei der Versorgung mit Wasser, Strom oder Heizung überwiegend als Unterhalt, die sichtbaren Veränderungen in der Wohnung überwiegend als Mehrleistung qualifiziert. Den wertvermehrenden Anteil hat sie insbesondere deshalb an der unteren Grenze mit 50 % festgelegt, weil zwar ein Teil der Geräte neu und damit auch technisch verbessert sowie ein Teil der Materialien im Vergleich zum früheren Zustand edler sei und somit gestiegenen Ansprüchen diene, ein wesentlicher Teil aber auch im blossen Ersatz bisheriger Einrichtungen bestehe. Die hohen Überholungskosten im Vergleich zu den Mietzinseinnahmen hat die Vorinstanz sodann angesichts der relativ geringen Unterhaltsaufwendungen der letzten zehn Jahre als nicht erheblich angesehen; auch ist sie der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht gefolgt, dass der zur Zeit relativ tiefe Satz für die Kapitalverzinsung eine andere Aufteilung der wertvermehrenden gegenüber den werterhaltenden Aufwendungen rechtfertige.

E. 3.3.3

Die Bestimmung des massgebenden pauschalen Anteils der wertvermehrenden Kosten bei einer umfassenden Sanierung beruht auf Ermessen (vgl. Lachat, a.a.O., N. 12 zu Art. 269a OR). Das Bundesgericht greift in derartige Ermessensentscheide nur mit Zurückhaltung ein und hebt sie nur auf, wenn sie Elemente unberücksichtigt lassen, die nicht unbeachtet hätten bleiben dürfen, auf Umstände abstellen, die nicht erheblich sind oder wenn sie sich als offensichtlich unbillig bzw. in stossender Weise als ungerecht erweisen (BGE 133 III 201 E. 5.4 S. 211; 130 III 182 E. 5.5.2 S. 191, je mit Verweisen).

Die Vorinstanz hat vorliegend ihr Ermessen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht überschritten und insbesondere die massgeblichen Umstände zutreffend gewürdigt, wenn sie von der Art der getätigten Arbeiten an der Liegenschaft ausging und danach schätzte, in welchem Umfang die Leistungen wertvermehrenden, nicht allein werterhaltenden Charakter hatten. Die Ansicht der Beschwerdeführerin überzeugt demgegenüber nicht, dass bei umfassenden Sanierungen unbesehen der Art der getätigten Arbeiten in der Regel als "Normalfall" anzunehmen sei, der Anteil wertvermehrender Investitionen betrage 60 %. Dass davon ausgegangen werden darf, es würden Liegenschaften regelmässig nur dann einer umfassenden Überholung unterzogen, wenn der bauliche Zustand dies erfordert, trifft zwar zu, vermag jedoch einen angeblichen Erfahrungssatz nicht zu erklären, wonach 60 % entsprechender Arbeiten wertvermehrenden Charakter haben sollten. Es ist vielmehr entsprechend der gesetzlichen Systematik im konkreten Fall zu schätzen, in welchem Umfang im Rahmen der in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 aVMWG vorgesehenen Bandbreite von 50-70 % die ausgeführten Arbeiten nach Art und Umfang zu einer Wertvermehrung der Liegenschaft führen, welche die blosser Erneuerung zur (längerfristigen) Werterhaltung übersteigen, wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat. Aus dem in BGE 110 II 404 (zum altrechtlichen Art. 10 VMM) publizierten Urteil ergibt sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nichts Gegenteiliges. Soweit die Beschwerdeführerin ihre Kritik am angefochtenen Entscheid auf den angeblichen

Normalfall stützt, vermag sie einen Ermessensfehler jedenfalls nicht auszuweisen.

Es kann sodann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie - teilweise in unzulässiger Ergänzung des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts - vorbringt, der wertvermehrende Anteil der sogenannten unsichtbaren Arbeiten und die sogenannte sichtbaren Qualitätsverbesserungen seien wesentlich höher als von der Vorinstanz angenommen. Dass die Vorinstanz schliesslich die weiteren von der Lehre befürworteten Kriterien berücksichtigt hat, gesteht die Beschwerdeführerin zu. Die Vorinstanz hat jedoch entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin die Tragweite von Art. 14 aVMWG nicht verkannt, wenn sie den Ersatz der Leitungen sowie der sanitären und elektrischen Installationen nach 50 Jahren grundsätzlich als Unterhalt qualifizierte; dass die Lebensdauer derartiger Installationen im Rahmen dieser Zeitdauer liegt, zeigt gerade, dass die Aufwendungen für deren Ersatz der Substanzerhaltung dienen. Den im Vergleich zu den Mietzinseinnahmen hohen Betrag der Kosten hat die Vorinstanz ausserdem zutreffend nicht als Indiz für Mehrleistungen gewertet, weil sich die Unterhaltsaufwendungen für die Liegenschaft in den letzten 10 Jahren in bescheidenem Rahmen hielten und der Ersatz von Leitungen und Sanitäreanlagen notorisch teuer ist. Schliesslich hat die Vorinstanz auch zutreffend abgelehnt, die Festsetzung des wertvermehrenden Anteils im Sinne von Art. 14 Abs. 1 aVMWG mit dem hier im Übrigen nicht strittigen Satz gemäss Art. 14 Abs. 2 aVMWG in Verbindung zu bringen.

E. 4

Die Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen. Die Gerichtskosten sind bei diesem Verfahrensausgang der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat den Beschwerdegegnern, die sich durch eine gemeinsame Rechtsvertreterin haben vernehmen lassen, deren Parteikosten zu ersetzen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.