

BGer 4A 501/2010 vom 19. Januar 2011

Bundesgericht, 2011-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_501_2010

FR: TF 4A 501/2010 du 19 janvier 2011

IT: TF 4A 501/2010 del 19 gennaio 2011

Regeste

Mietzinserhöhung; Mehrleistung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid ist in einer Zivilsache ergangen, so dass grundsätzlich die Beschwerde in Zivilsachen gegeben ist (Art. 72 BGG). Das Kantonsgericht hat als obere kantonale Instanz (Art. 75 BGG) verfahrensabschliessend (Art. 90 BGG) entschieden. Vor der Vorinstanz streitig war eine Mietzinserhöhung von Fr. 307.55 monatlich, also Fr. 3'690.60 jährlich, bei unbeschränkter Mietdauer. Der Kapitalwert dieser Leistung für die Streitwertberechnung entspricht dem zwanzigfachen Betrag der einjährigen Nutzung (Art. 51 Abs. 4 BGG), mithin Fr. 73'812.--. Er übertrifft damit den für die Zulässigkeit der Beschwerde in Zivilsachen erforderlichen Betrag (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG).

E. 2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2). Macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; er hat vielmehr im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5). Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, kann sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise seiner Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr hat er klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die

Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570 ; 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 1.2). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3). Zu beachten ist, dass dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht. Das Bundesgericht greift auf Beschwerde hin nur ein, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1 ; 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Inwiefern das kantonale Gericht sein Ermessen im dargelegten Sinn missbraucht haben soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2 ; 130 I 258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem die freie Prüfung aller Tat- und Rechtsfragen zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

E. 3

Im kantonalen Verfahren war einzig umstritten, um welchen Betrag der Mietzins als Folge der im Jahr 2007 durchgeführten Renovationsarbeiten erhöht werden kann. Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Mehrleistungen gelten nach Art. 14 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) u.a. wertvermehrnde Verbesserungen (Abs. 1 Satz 1). Bei umfassenden Überholungen gelten in der Regel 50-70 % der Kosten als wertvermehrnde Investitionen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG). Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten (Art. 14 Abs. 4 VMWG). Die in Art. 14 VMWG enthaltene Sonderregelung 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 Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50-70 % erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; 110 II 404 E. 3a S. 408 [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 VMM]). Dass bei einer umfassenden Überholung 50-70 % der Kosten als wertvermehrnde Investitionen zu betrachten sind, stellt eine widerlegbare Vermutung dar. Wenn die einzelnen Arbeiten 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 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 8 ZGB , eine willkürliche Beweiswürdigung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts.

E. 4.1

Sie erblicken eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs und des Beweisführungsrechts von Art. 8 ZGB darin, dass die Vorinstanz auf die Durchführung eines eigenen Augenscheins in den Liegenschaften Z._____strasse verzichtet habe, obwohl die Beschwerdeführer dies rechtzeitig mit der Appellationsbegründung beantragt hätten. In der Folge habe die Vorinstanz das Ergebnis des erstinstanzlichen Augenscheins nach eigenem Gutdünken erweitert, ohne eigene Abklärungen an Ort und Stelle vorgenommen zu haben. Diese Rüge entbehrt der Grundlage. Dem angefochtenen Urteil lässt sich nicht entnehmen und die Beschwerdeführer belegen mit dem - nur pauschalen - Hinweis auf ihre (von einem anderen Rechtsanwalt verfasste) Appellationsbegründung nicht, dass sie im vorinstanzlichen Verfahren die Durchführung eines erneuten Augenscheins beantragt hätten. Es ist daher davon auszugehen, dass sie dies nicht getan haben. Sie können sich demnach nicht darüber beklagen, dass die Vorinstanz keinen eigenen Augenschein durchgeführt hat. Eine Verletzung des Beweisführungsanspruchs nach Art. 8 ZGB oder des rechtlichen Gehörs liegt mangels Beweisantrages von vornherein nicht vor (vgl. BGE 129 III 18 E. 2.6 S. 24 f.; 114 II 289 E. 2a S. 290, je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe ohne beweisrechtliche Grundlagen als wertvermehrende Investitionen aufgeführt: zwei zusätzliche Möbelemente in der Küche, Leitungen mit besserer Schallisolation, Lamellenstoren mit besserer Verdunkelung, neuer Hitzeschutz bei den Dachflächenfenstern. Die Annahme, es seien zwei zusätzliche Möbelemente in der Küche der Beschwerdeführer eingebaut worden, sei klar falsch und aus dem Sachverhalt zu streichen. Eine verbesserte Schallisolation bei den Wasserleitungen habe am Augenschein nicht festgestellt werden können. Die Feststellung, dass die neu verlegten Leitungen einen verbesserten Schallschutz aufwiesen, sei aktenwidrig. Sodann hätten die am Augenschein anwesenden Personen keine verbesserte Verdunkelung der Lamellenstoren feststellen können. Gleiches gelte für die behauptete Verbesserung der Fenster. Am Augenschein habe festgestellt werden können, dass die alten Fenster dreifach verglast gewesen seien, während die neuen zweifach verglast seien. Es sei willkürlich, bei dieser Aktenlage eine Verbesserung anzunehmen. Auch der Hitzeschutz bei den Dachfenstern sei nicht nachgewiesen. Ohnehin stellten die entsprechenden Posten für die Beschwerdeführer, deren Wohnung im 1. Obergeschoss liege, keine Mehrleistung dar. Mit diesen Behauptungen zeigen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf, inwiefern die gerügten Feststellungen der Vorinstanz offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. Erwägung 2.2). Die Vorinstanz musste bei der Würdigung der Beweise nicht allein auf das Protokoll des Augenscheins abstellen, wie die Beschwerdeführer dies postulieren, sondern durfte auch die Aussagen des Zeugen C._____ berücksichtigen. Aus dessen Aussagen geht hervor, dass in den Küchen zusätzliche Elemente eingebaut wurden, dass die Lamellenstoren insbesondere eine bessere Verdunkelung ermöglichen, dass die Wasserleitungen eine verbesserte Schallisolation aufweisen und der k-Wert der neuen Fenster besser ist als derjenige der alten. Gemäss den Aussagen des Zeugen C._____ bedeutet der Umstand, dass die alten Fenster dreifach verglast waren, angesichts der Entwicklung in den vergangenen 23 Jahren nicht, dass der k-Wert besser gewesen sei als bei einer Zweifachverglasung der neuen Fenster. Wenn die Vorinstanz aufgrund dieser Zeugenaussagen von einem besseren k-Wert der neuen Fenster ausging und demnach die Kosten für die neuen Fenster als

wertvermehrnde Investitionen einstuft, verfiel sie nicht in Willkür. Dasselbe gilt hinsichtlich der mit dem Ersatz der Dachflächenfenster verbundenen Arbeiten für den neuen Hitzeschutz. Bei der Frage, inwiefern die entsprechenden Investitionen bei der Berechnung der zulässigen Mietzinserhöhung für die Wohnung der Beschwerdeführer im 1. Obergeschoss, die durch den neuen Hitzeschutz keine Qualitätssteigerung erfährt, zu berücksichtigen sind, handelt es sich überdies nicht um eine Frage der Sachverhaltsfeststellung, sondern um eine solche der Umlegung der Renovationskosten der Liegenschaft auf die einzelnen Wohnungen, welche die Beschwerdeführer indessen nicht mit hinreichend substantiierten Rügen anfechten (vgl. dazu BGE 116 II 184 E. 3a S. 186 f.; Urteil 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 7). Sodann entbehren auch die vorinstanzlichen Annahmen, dass die neuen Lamellenstoren besser verdunkeln als die alten und dass die Wasserleitungen eine verbesserte Schallisolation aufweisen, im Hinblick auf die diesbezüglichen Aussagen des Zeugen C. _____ nicht der beweisrechtlichen Grundlage. Das Gleiche gilt für die Feststellung der Vorinstanz hinsichtlich der zwei zusätzlichen Elemente in der Küche. Ohnehin erscheint der Umstand, ob die teilweise Neuordnung auch in der Küche der Beschwerdeführer zu zwei zusätzlichen Möbelementen geführt hat, nicht ausschlaggebend. Die Vorinstanz beurteilte allgemein, nicht allein bezogen auf die Küche der Beschwerdeführer, ob die Arbeiten an den Küchen als wertvermehrnd zu beurteilen sind. In diesem Zusammenhang stellte sie fest, dass die Küchen vollständig erneuert worden seien mit neuen Küchenkombinationen, Kochherden, Kühlschränken, Mischbatterien und Backöfen. Zudem seien neue Bodenbeläge verlegt worden. Neu verfügten sie über eine Granitsteinabdeckung, die zwei - bestrittenen - zusätzlichen Möbelemente sowie über einen V-Zug-Kühlschrank mit einem separaten Abteil mit drei Schubladen statt eines eintürigen Eisfachs. Die neuen Kühlschränke seien gerichtsnotorisch deutlich energieeffizienter als die alten. Inwiefern die Vorinstanz mit diesen Feststellungen bezüglich der Frage, ob die Küchenumbauten insgesamt einen Mehrwert schafften, eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen oder eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung getroffen haben soll, ist weder rechtsgenügend dargetan noch ersichtlich.

E. 4.3

Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, § 104 Abs. 2 lit. c ZPO /BL überspitzt formalistisch angewendet zu haben, weil sie die anlässlich der bezirksgerichtlichen Verhandlung eingereichte Aufstellung "Aufteilung der Baukosten gemäss Bauabrechnung" als bloss pauschale Geltendmachung, dass die genannten Kosten nicht wertvermehrnd seien, taxierte, wodurch die Beschwerdeführer ihrer Substanziierungspflicht nach § 104 Abs. 2 lit. c ZPO /BL nicht nachgekommen seien. Die Rüge ist nicht leicht verständlich und jedenfalls nicht stichhaltig. Es ist in keiner Weise dargetan, dass die Vorinstanz überspitzte bzw. überhöhte Anforderungen an die Substantiierungspflicht gestellt hätte. Die Beschwerdeführer behaupten selber nicht, im erstinstanzlichen Verfahren substantiierte Behauptungen vorgebracht zu haben. Vielmehr sind sie der Meinung, zusammen mit dem Augenscheinprotokoll und den Ausführungen in der Appellationsbegründung und an der zweitinstanzlichen Hauptverhandlung werde klar, warum die einzelnen Posten welcher Spalte zugeordnet worden seien. Eine im erstinstanzlichen Verfahren verpasste genügende Substanziierung kann indessen nicht mit erst in zweiter Instanz vorgebrachten Ausführungen nachgeholt werden. Darauf hat die Vorinstanz hingewiesen und dem widersprechen die Beschwerdeführer nicht. Ein überspitzter Formalismus im Zusammenhang mit der Behandlung der erstinstanzlich eingereichten Aufstellung

"Aufteilung der Baukosten gemäss Bauabrechnung" ist nicht ersichtlich. Der entsprechende Vorwurf geht fehl.

E. 5

Weiter rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 269a lit. b OR i.V.m. Art. 14 Abs. 1 VMWG. Sie bestreiten das Vorliegen einer umfassenden Überholung im Sinne von Art. 14 VMWG. Die Beweiserleichterung nach Art. 14 Abs. 1 VMWG dürfe nur gewährt werden, wenn ältere Bauten renoviert würden. Nur dann sei ein Mehrwert bzw. eine Komfortsteigerung für die Mieter zu vermuten. Bei einer erst 23-jährigen Liegenschaft sei von vornherein nicht damit zu rechnen, dass die Sanierung zu einer Wertvermehrung führe.

E. 5.1

Umfassende Überholungsarbeiten dienen einerseits dem Unterhalt des Gebäudes, andererseits der Wertvermehrung, enthalten somit einerseits werterhaltende und andererseits wertvermehrende Investitionen (BGE 118 II 415 E. 3a). Sie unterscheiden sich von den gewöhnlichen Reparaturen oder dem laufenden Unterhalt vor allem mengenmässig und liegen vor, wenn ein Haus oder eine Wohnung in grösserem Umfang instand gestellt wird. Eine umfassende Überholung liegt in der Regel vor, wenn mehrere Teile der Gebäudehülle oder des Gebäudeinnern erneuert werden oder wenn ein Haus oder Gebäude total renoviert wird. Die Arbeiten gehen in der Regel über den normalen Unterhalt hinaus (Urteil 4C.104/1996 vom 6. September 1996 E. 3a). Unter dem Begriff der umfassenden Überholung sind demnach Arbeiten zu verstehen, die den laufenden Unterhalt deutlich übersteigen, wesentliche und in der Regel mehrere Bauteile einer Liegenschaft betreffen und dazu führen, deren Lebensdauer zu verlängern und zu modernisieren. Auch der Kostenumfang der getätigten Investitionen kann eine umfassende Überholung indizieren, wenn die Kosten im Verhältnis zum Mietertrag ein beträchtliches Ausmass erreichen (HIGI, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1998, N. 350 f. zu Art. 269a OR; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 4. Aufl. 2007, N. 12 zu Art. 269a OR; DAVID LACHAT et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 380; HANS BÄTTIG, Die Überwälzung der Kosten von umfassenden Überholungen auf den Mietzins, MRA 2009 1 ff., S. 8; SARAH BRUTSCHIN, Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins, mp 2005 129 ff., S. 138).

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog, an der Liegenschaft Z. _____ strasse in Q. _____ seien im Jahr 2007 zahlreiche Arbeiten ausgeführt worden. So seien die Küchen, die Badezimmer, die separaten WC, die gesamten Sanitärinstallationen (inkl. Leitungsnetz), die Lüftungsinstallationen, die Wand- und die Bodenbeläge, die Elektroinstallationen sowie die Fenster und Storen erneuert worden. Die Auflistung der aufgeführten Arbeiten zeige, dass diese sehr umfangreich gewesen seien und wesentliche Gebäudeteile betroffen hätten, weshalb bereits der Umfang der Investitionen für das Vorliegen einer umfassenden Überholung sprechen würden. Mit der Renovation und insbesondere dem Ersatz der Küchen, der Badezimmer und der separaten WC sei die Lebensdauer der erneuerten Teile verlängert worden. Die Investitionen seien sodann in verschiedenen Bereichen wertvermehrend und gingen über den üblichen, regelmässig vorzunehmenden Unterhalt hinaus. Zu erwähnen seien zudem die hohen Kosten der Investitionen. Die Klägerin habe im Jahre 2007 für Bauarbeiten an der streitbetroffenen Liegenschaft rund Fr. 550'000.-- aufgewendet. Davon seien Fr. 520'000.-- für die Berechnung der Mietzinserhöhung zu

berücksichtigen. Bei diesen Beträgen handle es sich um mehr als den fünffachen Betrag der jährlichen Nettomietzinseinnahmen von knapp Fr. 100'000.--, die vor der umfassenden Überholung erzielt worden seien. Dieses Verhältnis erscheine als hoch und stelle ein weiteres Indiz dar, dass eine umfassende Überholung getätigt worden sei.

E. 5.3

Diese Erwägung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer halten ihr nichts entgegen, was eine andere Beurteilung erheischen würde. Namentlich trifft es nicht zu, dass nur ältere Liegenschaften einer umfassenden Überholung zugänglich wären. Die Behauptung der Beschwerdeführer, die streitbetroffene Liegenschaft habe schon vor den Renovationsarbeiten im Jahre 2007 dem heutigen Standard entsprochen und wäre nicht renovationsbedürftig gewesen, wenn die Wasserleitungen richtig entkalkt worden wären, findet in den Feststellungen des angefochtenen Urteils keine Stütze. Der Zeitraum, der seit der Erstellung der Liegenschaft bzw. der letzten umfassenden Überholung verstrichen ist, kann bei der Festlegung des im konkreten Fall innerhalb des Rahmens von 50-70 % liegenden Mehrwertanteils berücksichtigt werden (wobei umstritten ist, inwiefern; vgl. HIGI, a.a.O., N. 388 zu Art. 269a OR ; SVIT-Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, N. 71 zu Art. 269a OR , nach denen bei einem eher kurzen Zeitraum der Mehrwertanteil am oberen Ende der Bandbreite von 50-70 % anzusiedeln ist; anders: BÄTTIG, a.a.O., S. 25 f.; vgl. auch LACHAT et al., a.a.O., S. 380). Der Umstand, dass die streitbetroffene Liegenschaft im Zeitpunkt der Renovationsarbeiten erst 23 Jahre alt war, schliesst hingegen die Annahme einer umfassenden Überholung nicht aus. In aller Regel kann nach dem Ersatz von mehr als zwanzigjährigen Einrichtungen, die wesentliche Bestandteile der Liegenschaft bilden, nicht mehr vom gleichen Standard gesprochen werden, sondern es ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Investitionen - entsprechend der Regelung von Art. 14 Abs. 1 VMWG - einen Mehrwert im Sinne von Art. 269a lit. b OR schaffen. So ist regelmässig anzunehmen, dass nach zwanzig Jahren ein technologischer Fortschritt zu verzeichnen ist, der zu höherwertigen, leistungsfähigeren, energiesparenderen Einrichtungen führt. Dies harmoniert mit der Rechtsprechung über die Berücksichtigung von Liegenschaften als Vergleichsobjekte bei der Ermittlung der quartierüblichen Mietzinse im Sinne von Art. 269a lit. a OR , nach der Liegenschaften mit einem Bauabstand von mehr als zwanzig Jahren nicht mehr als in die gleiche Bauperiode fallend zu betrachten und damit nicht zu berücksichtigen sind (BGE 136 III 74 E. 3.2.1). Die Beschwerdeführer wenden ein, das angeführte Verhältnis der Baukosten zu den Mietzinseinnahmen zeige, dass die Liegenschaft völlig unnötigerweise saniert worden sei. Einziger Grund seien die Lecks in den Wasserleitungen gewesen. Ausserdem sei weder behauptet noch bewiesen, welche Unterhaltsarbeiten in der Zeit zwischen der Errichtung der Liegenschaft und der Sanierung im 2007 vorgenommen worden seien. Es sei davon auszugehen, dass keine Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden seien. Die Beschwerdegegnerin könne daher aus dem Vergleich zwischen den Mietzinseinnahmen und den Sanierungskosten nichts zu ihren Gunsten ableiten. Diese Argumentation verkennt, dass ein hoher kostenmässiger Investitionsaufwand im Verhältnis zum Mietertrag durchaus ein Indiz dafür darstellen kann, dass eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG vorgenommen wurde (vgl. Erwägung 5.1). Im Übrigen ist der Vorwurf, die Beschwerdegegnerin habe keinerlei Unterhalt vorgenommen, schlecht mit der eigenen Behauptung der Beschwerdeführer, die Liegenschaft sei überhaupt nicht renovationsbedürftig gewesen, in Einklang zu bringen.

E. 5.4

Die Vorinstanz ging demnach zu Recht von einer umfassenden Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG aus.

E. 6.1

Bei umfassenden Überholungen gelten in der Regel 50-70 % der Kosten als wertvermehrnde Investitionen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG). Der Pauschalansatz von 50-70 % darf nur dann nicht angewendet werden, wenn der Mieter (bzw. der Vermieter) im Einzelnen nachweisen kann, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer (bzw. höher) ist (Erwägung 3). Dass die Beschwerdeführer den entsprechenden Nachweis angetreten und zu erbringen vermocht hätten, geht aus dem angefochtenen Urteil nicht hervor. Jedenfalls zeigen die Beschwerdeführer diesbezüglich keine willkürliche Beweiswürdigung auf. Es nützt ihnen nichts, wenn sie in der Beschwerde an das Bundesgericht den wertvermehrenden Charakter der Arbeiten (ausser der Granitsteinabdeckung und der grösseren Kühlschränke) bestreiten und dabei den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt teilweise mit nicht rechtsgenügend substantiierten Sachverhaltsrügen als unrichtig kritisieren bzw. erweitern. Damit können sie nicht gehört werden (vgl. Erwägung 2.2). Sie müssten darlegen können, dass die Vorinstanz in willkürlicher Beweiswürdigung verkannt habe, dass sie im Einzelnen nachzuweisen vermocht hätten, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer als der Pauschalansatz von 50-70 % ist. Dies wird in der Beschwerde nicht, jedenfalls nicht rechtsgenügend aufgezeigt. Nach dem in vorstehender Erwägung 5.3 Ausgeführten ist unabhängig davon nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre, indem sie davon ausging, der Ersatz von wesentlichen Gebäudeteilen, namentlich des ganzen Wasserleitungssystems, der Kücheneinrichtungen und der Fenster, nach 23 Jahren sei als werterhöhend einzustufen. Es bleibt somit dabei, dass der Pauschalansatz anzuwenden war.

E. 6.2

Die Bestimmung des massgebenden pauschalen Anteils der wertvermehrenden Kosten bei einer umfassenden Sanierung beruht auf Ermessen (Urteile 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 4; 4A_416/2007 vom 9. Januar 2008 E. 3.3.3). Die Vorinstanz überprüfte, ob der von der ersten Instanz angenommene Mehrwertanteil von 50 % gerechtfertigt sei oder nicht. Dabei nahm sie eine ungefähre Abschätzung des Anteils der qualitätsverbessernden Arbeiten vor, teilweise unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Renovation bereits 23 Jahre nach Erstellung der Liegenschaft stattfand und daher Elemente schon vor Ablauf ihrer Lebensdauer ersetzt wurden. Dieses Vorgehen bei der Festlegung des im konkreten Fall massgebenden Ansatzes innerhalb der Bandbreite von 50-70 % ist nicht zu beanstanden (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 71 zu Art. 269a OR ; HIGI, a.a.O., N. 386 zu Art. 269a OR ; LCHAT et al., a.a.O., S. 380; BÄTTIG, a.a.O., S. 25 f.). Gesamthaft gelangte sie zum Ergebnis, dass die Unterhaltsarbeiten offenkundig leicht überwogen, weshalb sie den Anteil der wertvermehrenden Investitionen auf 45 % festlegte. Die Unterschreitung des bei umfassenden Überholungen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG in der Regel geltenden Rahmens von 50-70 % stellt für die Beschwerdeführer keine Belastung dar. Nachdem einzig die Mieter Beschwerde erhoben haben, hat es beim vorinstanzlich angenommenen Anteil von 45 % sein Bewenden. Wenn die Beschwerdeführer meinen, es müsste noch viel weiter nach unten abgewichen werden, da für die gesamte Liegenschaft ein Fr. 12'500.-- übersteigender Mehrwert nicht ersichtlich sei, kann ihnen nicht gefolgt werden. Von dem nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG in der Regel geltenden Rahmen von 50-70 % könnte

nach unten nur abgewichen werden, wenn die Beschwerdeführer als Mieter im Einzelnen hätten nachweisen können, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer ist. Dieser Nachweis wurde nicht erbracht. Die Beschwerdeführer vermögen demnach keine Verletzung von Art. 269a lit. b OR i.V.m. Art. 14 Abs. 1 VMWG darzutun.

E. 7

Die Beschwerdeführer kritisieren das angefochtene Urteil im Ergebnis auch als willkürlich, weil der blosser Ersatz von bestehenden Einrichtungen den Mietern nochmals belastet werde. Sie hätten zusammen mit den Vormietern in den Jahren 1984 bis 2006 gemäss allgemein anerkannten Grundsätzen der Mietzinsgestaltung 12 % der Miete für den Unterhalt der bestehenden Einrichtungen und auch Amortisationen bezahlt. Unterhaltsarbeiten der Vermieterin seien für diese Jahre aber nicht behauptet und nicht bewiesen. Wenn nun die Renovationskosten auch nur teilweise auf die Mieter überwält würden, bezahlten sie wiederum 10 % der Miete für den Unterhalt und 4 % Amortisation pro Jahr. Diesen Argumenten sei die Vorinstanz mit der Berücksichtigung von nicht existenten Unterhaltsarbeiten ausgewichen. Sie verletze damit das rechtliche Gehör sowie Art. 269a lit. b OR und die dazu von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze. Dem angefochtenen Urteil lässt sich indessen - anders als demjenigen im Parallelverfahren 4A_505/2010 - nicht entnehmen, dass die Beschwerdeführer diese Argumentation im Appellationsverfahren vorbrachten, und diese belegen nicht mit einer hinreichend begründeten Sachverhaltsrüge, dass sie dies getan hätten. Entsprechend äusserte sich die Vorinstanz im angefochtenen Urteil nicht dazu, und dies mangels entsprechender Tatsachenbehauptungen zu Recht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt von vornherein nicht vor. Ins Leere geht deshalb auch der Vorwurf, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang mit ihren Erwägungen Grundsätze verletzt, welche die Rechtsprechung zu Art. 269a lit. b OR aufgestellt habe, finden sich im angefochtenen Urteil doch gar keine entsprechenden Erwägungen.

E. 8

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

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