

BL_GERICHTE 100 2008 856 vom 28. Mai 2009

BL Gerichte, 2009-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_100_2008_856

FR: BL_GERICHTE 100 2008 856 du 28 mai 2009

IT: BL_GERICHTE 100 2008 856 del 28 maggio 2009

Regeste

Mietzinserhöhung wegen umfangreichen Sanierungsarbeiten - Anwendung der Regel, wonach bei umfassenden Überholungen 50 - 70% der Sanierungskosten als wertvermehrnde Investitionen gelten

Volltext

Basel-Land Kantonsgericht 28.05.2009 100 2008 856 (100 08 856) Bâle-Campagne
Kantonsgericht 28.05.2009 100 2008 856 (100 08 856) Basilea Campagna Kantonsgericht
28.05.2009 100 2008 856 (100 08 856)

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 28. Mai 2009 (100 08 856)
Mietzinserhöhungen, die mit wertvermehrnden Investitionen der Vermieterschaft - im vorliegenden Fall mit umfangreichen Sanierungsarbeiten - begründet werden, sind nicht missbräuchlich (Art. 269a lit. b OR; E. 3.2). Werden umfangreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen, durch die gleichzeitig mehrere wesentliche Teile eines Gebäudes erneuert werden, liegt eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 VMWG vor. In diesem Fall gelten 50 - 70% der Sanierungskosten als wertvermehrnde Investitionen (Art. 14 Abs. 1 VMWG; E. 3.3 - 4.5). Obligationenrecht Mietzinserhöhung wegen umfangreichen Sanierungsarbeiten - Anwendung der Regel, wonach bei umfassenden Überholungen 50 - 70% der Sanierungskosten als wertvermehrnde Investitionen gelten
Erwägungen (...) 3.2 Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinserhöhungen in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen der Vermieterschaft begründet sind. Als Mehrleistungen gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 Satz 1 VMWG unter anderem wertvermehrnde Verbesserungen. Diese sind insbesondere dann zu bejahen, wenn das Mietobjekt höheren Ansprüchen bzw. einem neuzeitlichen Standard angepasst wird. Ob eine effektive Qualitätsverbesserung vorliegt, beurteilt sich nicht nach dem individuellen Bedarf und Geschmack des einzelnen Mieters, sondern nach einem objektiven Massstab (vgl. mp 1990, S. 210 f.). Bei umfassenden Überholungen gelten gemäss Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG in der Regel 50 - 70% der Kosten als wertvermehrnde Investitionen. Diese besondere Regelung bezweckt zum einen, die Vermieterschaft durch eine vereinfachte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern. Zum anderen soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrnden Arbeiten durch den Pauschalsatz von 50 - 70% erleichtert werden. Wenn die einzelnen Arbeiten hingegen konkret als wertvermehrnd oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalsatz von 50 - 70% nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE vom 9.12.2005 E. 2.2 [4C.328/2005] und BGE vom 26.3.2002 E. 3.1 [4C.287/2001]). 3.3 Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG stellt demnach die widerlegbare Vermutung auf, dass bei einer umfassenden

Überholung die erfolgten Investitionen in einem pauschal festgelegten Umfang wertvermehrend sind. Ist die Sanierung einer Liegenschaft als umfassende Überholung zu qualifizieren, so muss die Vermieterschaft die Kosten nicht in wertvermehrnde und werterhaltende Investitionen aufteilen resp. den Anteil der wertvermehrnden Arbeiten genau nachweisen, sondern kann sich auf Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG berufen (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 und BGE 110 II 404 E. 3a S. 408). Der Mieter kann diese Vermutung umstossen, indem er auch bei Vorliegen einer umfassenden Überholung der Liegenschaft einerseits nachweist, dass sich die getätigten Arbeiten in wertvermehrnde resp. lediglich werterhaltende Investitionen aufteilen lassen und andererseits auch den Nachweis hinsichtlich des konkreten Anteils der wertvermehrnden bzw. werterhaltenden Investitionen erbringt (BGE vom 9.12.2005 E. 2.5 und 2.6 [4C.328/2005], wo der Nachweis für die Behauptung, die Sanierungsarbeiten hätten zu keiner Wertvermehrung geführt, ebenfalls den Mietern auferlegt wurde).

3.4 Eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 VMWG liegt vor, wenn umfangreiche Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, durch die gleichzeitig mehrere wesentliche Teile eines Gebäudes erneuert werden, die ihrem Umfang nach den Rahmen der ordentlichen Unterhaltsarbeiten erheblich übersteigen, die Lebensdauer der erneuerten Teile verlängern und eine Anpassung der Liegenschaft an die heutige Zeit bewirken (Higi, Kommentar zum Obligationenrecht, Die Miete, Art. 269 - 270e OR, Zürich 1998, Art. 269a N 350; Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1 - 529 OR, 4. Auflage, Basel 2007, Art. 269a N 12). Ein weiteres Indiz für eine umfassende Überholung ist auch der Kostenumfang der getätigten Arbeiten, insbesondere wenn die Investitionen - im Verhältnis zu den Mietzinseinkünften - hohe Kosten verursachen (Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 380).

4.1 Im vorliegenden Fall wurden im Jahre 2001 zahlreiche Arbeiten an der Liegenschaft Dstrasse Nr. XY in M. vorgenommen. Wie aus der Bauabrechnung vom 5. Dezember 2001 ersichtlich ist, wurden die Fassade inklusive Aussentüren, Fenster und Rollläden sowie das Dach, die Heizungs- und Lüftungsanlage, das Treppenhaus und die Waschküche renoviert. Im Weiteren wurden die Küchen und Bäder sowie die sanitären und elektrischen Installationen ersetzt und die Bodenbeläge und inneren Oberflächenbehandlungen erneuert. Die Auflistung der ausgeführten Arbeiten zeigt, dass diese sehr umfangreich waren und verschiedene wesentliche Gebäudeteile betrafen, weshalb bereits der Umfang der Investitionen für das Vorliegen einer umfassenden Überholung spricht. Mit den Renovationen und insbesondere mit dem Ersatz von Küche und Bad wurde die Lebensdauer der erneuerten Teile zweifelsohne verlängert. Die Investitionen führten sodann in verschiedenen Bereichen zu Qualitätsverbesserungen resp. zu einer Anpassung der Liegenschaft an den heutigen Stand der Zeit. So wurde im Rahmen der Fassadenerneuerung auch eine Wärmedämmung eingerichtet, die vorher so nicht vorhanden war. Der Appellant räumt in der Appellationsbegründung denn auch selber ein, dass mit der Fassadenerneuerung eine Wertvermehrung geschaffen worden sei, geht aber davon aus, dass nur gerade 4% der gesamten Baukosten dafür verwendet worden seien. Bad und Küche wurden komplett erneuert. Die im erstinstanzlichen Verfahren befragten Personen bestätigten, dass die Sanierung der Liegenschaft Qualitätsverbesserungen gebracht habe. So erklärte W. W., ein Nachbar des Appellanten, dessen Wohnung etwa im gleichen Ausmass renoviert wurde, als Zeuge anlässlich der bezirksgerichtlichen Verhandlung, dass die Liegenschaft nach der Sanierung sicher besser geworden sei, während die Mieter vor der Sanierung reklamiert hätten. Der als Auskunftsperson befragte Architekt, E. S., der die Bauleitung im Jahr 2001 inne hatte, gab zu Protokoll, dass die Inneneinrichtung nach der

Renovation dem neusten Standard entspreche. Gemäss seinen Aussagen verfügen die Fenster über einen höheren k-Wert und eine bessere Isolation. Die neuen Rollläden resp. Sonnenstoren seien mit einem Kurbelantrieb, statt wie früher mit Gurtantrieb, versehen. Ferner verbräuche der neue Kühlschrank sowie der mit moderner Steuerung ausgestattete Heizkessel weniger Energie. Der Appellant führt dazu aus, dass der Ersatz der Holzfenster durch isolierverglaste Kunststofffenster sowie der Einbau eines energiesparenden Kühlschranks keine Wertvermehrung darstelle, sondern lediglich eine Folge des technischen Fortschritts sei und auch die Tatsache, dass die Rollläden nunmehr mit einer Kurbel zu bedienen seien, keine Verbesserung mit sich bringe. Der erste Einwand des Appellanten trifft insoweit zu, als eine auf technischen Fortschritt zurückzuführende Verbesserung für sich alleine noch keine Wertvermehrung darstellt, sondern diese erst dann zu bejahen ist, wenn durch die Investition der Anlagewert des Mietobjektes erhöht wird (Lachat et al., a.a.O., S. 378). Die Erneuerung der Fenster erachtet er dann aber doch im Umfang von 2% als wertvermehrend. Mit Bezug auf den zweiten Einwand des Appellanten ist festzuhalten, dass es sich dabei lediglich um seine persönliche Einschätzung handelt, für die er keinerlei Nachweise vorbringt. Dies trifft auch auf seine übrigen Einwände hinsichtlich der einzelnen ausgeführten Arbeiten zu, die er - mit Ausnahme der bereits erwähnten Fassaden- und Fenstererneuerung sowie des Ersatzes der alten Küchen, wofür er eine Wertvermehrung von 0.5% als angemessen erachtet - lediglich als werterhaltend einstuft. Ist das Vorliegen einer umfassenden Überholung der Liegenschaft zu bejahen, wird die Vermieterschaft - wie zuvor unter Ziffer 3.3 dargelegt - vom Nachweis des konkreten wertvermehrenden Anteils jeder einzelnen getätigten Investitionen befreit. Er braucht daher insbesondere nicht mehr konkret zu beweisen, dass eine massgeblich auf technischen Fortschritt zurückzuführende Verbesserung sich auch wertvermehrend auswirkt.

4.2 Nach Auffassung des Kantonsgerichts gibt es vorliegend keinen Zweifel daran, dass die im Jahre 2001 erfolgte Sanierung der Liegenschaft Dstrasse Nr. XY in M. als umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 VMWG zu qualifizieren ist. Wie eben dargelegt wurde, sind die Voraussetzungen, wie umfangreiche Renovationsarbeiten, die verschiedene wesentliche Teile des Gebäudes betreffen und deren Lebensdauer zweifelsohne verlängert haben und - zumindest mit Bezug auf die Investitionen für den Ersatz von Bad, Küche, sanitäre und elektrische Installationen sowie Heizungsanlage, aber auch mit Bezug auf die Fassadensanierung inklusive Ersatz der Fenster und Rollläden - offensichtlich über den üblichen, regelmässig vorzunehmenden Unterhalt hinausgingen, erfüllt. An dieser Stelle ist auf BGE 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005 hinzuweisen. In diesem Fall wurde eine Aussensanierung der Liegenschaft vorgenommen, welche die blosser Überholung einschliesslich Wärmedämmung der Fassade, den Ersatz der Fenster, Lamellenstoren und Markisen sowie das Verlängern der bestehenden Kunststofffensterbänke umfasste. Das Bundesgericht ging auch in diesem Fall von einer umfassenden Überholung gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG aus. Schliesslich sind vorliegend auch die hohen Kosten der Investitionen zu erwähnen. Die Vorinstanz hat bereits in ihrem Urteil darauf hingewiesen, dass die Gesamtkosten der Sanierung von CHF 2'207'049.40 im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen, die gemäss Mieterspiegel vom 1. Januar 2001 CHF 257'568.-- betragen, als sehr hoch einzustufen sind. Diese Tatsache wird vom Appellanten nicht in Abrede gestellt. Er rügt aber, dass die Vorinstanz für die Beurteilung der Frage, ob eine umfassende Überholung vorliege oder nicht, vor allem auf die Höhe der Investitionskosten abgestellt habe. Dies trifft keineswegs zu. Die Vorinstanz hat sämtliche Voraussetzungen aufgelistet und anschliessend deren Vorhandensein im vorliegenden Fall geprüft.

4.3 Der

Appellant kann - als Folge der Bejahung einer umfassenden Überholung - die Anwendung des Pauschalansatzes gemäss Art. 14 Abs. 1 VMWG nur noch dann verhindern, wenn er beweist, dass sich die getätigten Arbeiten im vorliegenden Fall in wertvermehrende resp. werterhaltende Investitionen aufteilen lassen resp. in welchem Verhältnis diese zueinander stehen, indem er den jeweiligen Anteil derselben nachweist. Dieser Beweis hat er indessen nicht erbracht. Bei sämtlichen Einwänden des Appellanten, die er gegen die Renovationsarbeiten anführt, handelt es sich um blosser Behauptungen, die im einzelnen nicht bewiesen werden. Als einziger Beweisantrag verlangt der Appellant von der Appellatin die Steuerunterlagen aus dem Jahre 2001 zu edieren, weil daraus der Umfang der Unterhaltsarbeiten und damit auch der Wertvermehrung eruiert werden könne. Diesem Antrag ist in antizipierter Beweiswürdigung entgegenzuhalten, dass es sich - wie auch die Appellatin einwendet - beim Steuer- und Mietrecht um verschiedene Rechtsgebiete handelt, für die unterschiedliche Vorgaben gelten, dass daher allfällige aus den Steuerunterlagen zu entnehmende Angaben zu den Unterhaltskosten nicht unbesehen übernommen werden könnten und damit ein exakter Beweis aufgrund dieser Unterlagen nicht möglich wäre. 4.4 Zu guter Letzt ist mit Bezug auf den Einwand des Appellanten, wonach diverse Erneuerungen nicht zu einer Verbesserung, sondern zu einer Verschlechterung geführt haben, festzuhalten, dass es sich dabei durchwegs um eine subjektive Ansicht handelt, die vorliegend nicht zu beachten ist, zumal für die Frage, ob eine wertvermehrende Investition vorliegt oder nicht, alleine objektive Kriterien massgebend sind. 4.5 Damit steht fest, dass der Pauschalsatz von 50 - 70% der Investitionen vorliegend zur Anwendung kommt. Die Vorinstanz hat den von der Appellatin auf 60% veranschlagten wertvermehrenden Anteil der Investitionen auf 55% reduziert. Der Appellant erachtet auch diesen Satz als zu hoch. Er führt jedoch - abgesehen von seiner persönlichen Einschätzung der Wertvermehrung für Fassade, Fenster und Küche - nicht aus, warum er den erstinstanzlich festgelegten Ansatz beanstandet resp. wieso dieser auf den Minimalsatz von 50% herabgesetzt werden sollte. Es gibt daher keinen Grund, um vom Ansatz gemäss Urteil der Bezirksgerichtspräsidentin abzuweichen. (...) KGE ZS vom 26. Mai 2009 i.S. S. gegen E.S. (100 08 856/SCN)

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