

# LU\_GERICHTE 1B 14 5 vom 4. August 2014

LU Gerichte, 2014-08-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_1B\\_14\\_5](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_1B_14_5)

FR: LU\_GERICHTE 1B 14 5 du 4 août 2014

IT: LU\_GERICHTE 1B 14 5 del 4 agosto 2014

## Regeste

Bei einer umfassenden Sanierung einer Mietsache im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG beinhalten die überwälzbaren Kosten auch die rein werterhaltenden Investitionen. Diese dürfen vor Anwendung des Pauschalsatzes nicht in Abzug gebracht werden. | Art. 14 Abs. 1 VMWG. | Zivilrecht

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung Rechtsgebiet: Zivilrecht Entscheidungsdatum: 04.08.2014 Fallnummer: 1B 14 5 LGVE: 2014 I Nr. 14 Gesetzesartikel: Art. 14 Abs. 1 VMWG. Leitsatz: Bei einer umfassenden Sanierung einer Mietsache im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG beinhalten die überwälzbaren Kosten auch die rein werterhaltenden Investitionen. Diese dürfen vor Anwendung des Pauschalsatzes nicht in Abzug gebracht werden. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: Die A AG (Klägerin) hat B (Beklagter) mit Mietvertrag vom 20. Februar 2002 Geschäftsräume vermietet. Der Mietzins betrug anfänglich Fr. 2'425.--, zzgl. Fr. 255.-- akonto Nebenkosten. Von April 2006 bis Frühling 2007 wurden an der Liegenschaft diverse Bauarbeiten durchgeführt. Mit Schreiben vom 5. August 2009 gab die Klägerin dem Beklagten eine Erhöhung des in diesem Zeitpunkt geltenden Mietzinses von Fr. 2'562.-- um Fr. 475.-- auf neu Fr. 3'037.-- (je zzgl. Nebenkosten) per 1. Oktober 2009 bekannt. Mit Eingabe vom 7. September 2009 beantragte der Beklagte bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht, die Mietzinserhöhung sei für missbräuchlich zu erklären und der Nettomietzins per 1. Oktober 2009 auf Fr. 2'407.15 festzusetzen. Die daraufhin durchgeführte Einigungsverhandlung verlief ergebnislos, weshalb die Schlichtungsbehörde am 10. Dezember 2009 den Weisungsschein ausstellte. Mit Klage vom 11. Januar 2010 beantragte die Klägerin beim Amtsgericht X (seit 1.1.2011 Bezirksgericht), der Beklagte habe ihr unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu seinen Lasten für die Zeit ab 1. Oktober 2009 als monatlichen Nettomietzins Fr. 3'037.--, zzgl. Fr. 255.-- akonto Nebenkosten, monatlich vorauszahlbar auf den ersten Werktag eines jeden Monats, zu bezahlen. Aus den Erwägungen:

### E. 4

Bei der materiellen Prüfung der Klage hielt die Vorinstanz in einem ersten Zwischenfazit fest, dass es sich bei der im fraglichen Objekt vorgenommenen Sanierung um eine umfassende Überholung im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) gehandelt habe und eine Abgrenzung zwischen "wertvermehrend" und "werrerhaltend" nicht leichthin möglich sei. Die Vermutungsbasis von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG sei demnach erstellt. Diese Feststellungen blieben von beiden Parteien unbestritten.

### **E. 5.1**

In einem weiteren Schritt hat die Vorinstanz die Höhe der überwälzbaren Sanierungskosten festgelegt. Hierzu hat sie die einzelnen Bauarbeiten auf ihren wertvermehrenden bzw. werterhaltenden Charakter hin geprüft. Danach hat sie diejenigen Positionen, die lediglich werterhaltenden Charakter haben sollen, ausgesondert und diejenigen mit wertvermehrenden Elementen zusammengerechnet. So hat sie die auf die Mieter überwälzbaren Sanierungskosten in der Höhe von Fr. 1'361'430.-- berechnet. Gegen dieses Vorgehen wendet die Klägerin ein, es wäre am Beklagten gelegen, die Vermutung von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG umzustossen, indem er für jede einzelne Arbeit aufzeige, ob und inwieweit diese werterhaltend oder wertvermehrend seien. Die Vorinstanz sei richtigerweise zum Schluss gekommen, dass dieser Beweis weder erbracht wurde, noch hätte erbracht werden können. Würde dieser Nachweis nicht erbracht, so bestimme Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG unzweideutig, dass von den gesamten Kosten der umfassenden Überholung 50 bis 70 % als wertvermehrend gelten würden. Es sei nicht erlaubt, vor der Bestimmung des Überwälzungssatzes einzelne Kostenpunkte als nicht wertvermehrend bzw. als blossen Unterhalt auszuscheiden. Diese Ausscheidung sei bereits im Überwälzungssatz von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG enthalten. Im Endergebnis habe die Vorinstanz den in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG statuierten Mindestwert von 50 % ohne rechtsgenügenden Nachweis des Mieters auf 28 % herabgesetzt. Der Beklagte hingegen erachtet die Auffassung der Vorinstanz als richtig, dass Sanierungsarbeiten im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG nur Arbeiten sein könnten, die einen wertvermehrenden Anteil hätten. Alles andere seien Unterhaltsarbeiten, die nur dem Erhalt des ursprünglichen Zustands dienen würden und mit dem bisherigen Mietzins bereits bezahlt worden seien. Bei echten Sanierungsarbeiten, die unbestritten einen Mehrwertanteil enthielten, könne zur Quantifizierung des Anteils der Wertvermehrung bzw. des Anteils des untrennbar mit diesen Arbeiten zusammenhängenden "reinen" Unterhalts auf den Pauschalansatz zurückgegriffen werden. Arbeiten, die ausschliesslich Unterhalt darstellten und somit ausgewiesen keinen wertvermehrenden Anteil enthielten, sollten nicht als Sanierungsarbeiten qualifiziert werden und von der Aufrechnung eines pauschalen Mehrwerts zwischen 50 und 70 % profitieren. Das Vorgehen der Vorinstanz, die offensichtlich ausschliesslich Unterhalt darstellenden Arbeiten nicht zu den umfassenden Sanierungskosten hinzuzurechnen, sei sachgerecht und entspreche der ratio legis von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG. Der Ansatz von 50 bis 70 % der VMWG grenze lediglich den Anteil der Investitionsvermehrungen einer umfassenden Überholung vom sachlich untrennbar mit ihr verbundenen Unterhalt ab.

### **E. 5.2**

Die zu klärende Frage ist nun, ob die umfassende Überholung im Sinn von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG rein werterhaltende Investitionen mitumfasst oder ob diese vor Anwendung des Pauschalsatzes in Abzug zu bringen sind. Grundsätzlich können vom Vermieter lediglich Investitionen, die wertvermehrenden oder qualitätsverbessernden Charakter haben, auf die Mieter überwälzt werden (SVIT-Komm., Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl. 2008, Art. 269a OR N 57). Ausschliesslich werterhaltende Investitionen können hingegen grundsätzlich nicht zu einer Mietzinserhöhung führen (SVIT-Komm., a.a.O., Art. 269a OR N 60). Wie sich wertvermehrende Investitionen definieren, wurde von der Vorinstanz zutreffend dargestellt. Es kann darauf verwiesen werden.

### **E. 5.3**

Art. 269a lit. b des Obligationenrechts (OR; SR 220) bestimmt, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 VMWG präzisiert, dass als Mehrleistungen im Sinn von Art. 269a lit. b OR Investitionen für wertvermehrende Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen gelten. Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG gelten die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 bis 70 % als wertvermehrende Investitionen. Wenn die einzelnen Renovationsarbeiten konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalsatz von 50 bis 70 % Wertvermehrung nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGer-Urteil 4A\_495/2010 vom 20.1.2011 E. 4.1; BGer-Urteil 4A\_470/2009 vom 18.2.2010 E. 2.3; BGer-Urteil 4A\_416/2007 vom 9.1.2008 E. 3.1; BGer-Urteil 4C.287/2001 vom 26.3.2002 E. 3.1). Wie bereits festgehalten wurde, liegt eine umfassende Überholung vor. Zudem blieb unbestritten, dass die Abgrenzung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Investitionen nicht leichthin möglich ist. Damit ist die Vermutungsbasis von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG erfüllt. Es sei allerdings noch erwähnt, dass es sich hierbei um eine grundsätzlich widerlegbare Vermutung handelt (SVIT-Komm., a.a.O., Art. 269a OR N 70; BGE 118 II 417 E. 3a).

#### **E. 5.4**

Die Vermutung von Art. 14 VMWG stellt eine Alternative zur genauen Ermittlung des wertvermehrenden Anteils von umfassenden Überholungen dar (Brutschin, Ausgewählte Fragen zur Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins, in: mp 2013 S. 96 f.). Vermutungsbasis für Art. 14 Abs. 1 VMWG ist die Tatsache, dass grosse Arbeiten in einer Liegenschaft in der Regel sowohl wertvermehrende Verbesserungen als auch Massnahmen zum Unterhalt umfassen und dass es bei umfassenden Überholungen oft schwierig ist, zwischen dem durch die Mietzinseinnahmen gedeckten laufenden Unterhalt und den wertvermehrenden Arbeiten zu unterscheiden (Brutschin, Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins; neuere Rechtsprechung und Gedanken zur Anwendung von Art. 14 Abs. 1 VMWG, in: mp 2005 S. 144). Die Sonderregelung für umfassende Überholungen bezweckt, die Vermieter durch eine vereinfachte und für sie oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder wenigstens nicht davon abzuhalten. Sie sollen nicht motiviert werden, den Unterhalt bewusst zu vernachlässigen, damit in der Folge alle Mietverträge gekündigt, die Sanierung effizienter und billiger durchgeführt und hernach die neu renovierten Mietobjekte marktkonform zur Neuvermietung angeboten werden können. Gleichzeitig soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhaltsarbeiten und wertvermehrenden Investitionen durch einen Pauschalansatz von 50 bis 70 % erleichtert werden. Für den Vermieter soll ein Anreiz geschaffen werden, mehr als nur die strikte notwendigen Unterhaltsarbeiten ausführen zu lassen (BGer-Urteil 4A\_495/2010 vom 20.1.2011 E. 4.1; BGer-Urteil 4A\_470/2009 vom 18.2.2010 E. 2.3; BGer-Urteil 4A\_416/2007 vom 9.1.2008 E. 3.1; SVIT-Komm., a.a.O., Art. 269a OR, N 63; Brutschin, Ausgewählte Fragen zur Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins, in: mp 2013 S. 96; BGer-Urteil 4A\_413/2008 vom 26.11.2008, mp 2/09 S. 92). Diese Vorschrift soll den Vermieter dazu anspornen, Unterhaltsarbeiten über das notwendige Mass hinaus zu verwirklichen. Die laufenden Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaft, die zur Erhaltung des Werts der Mietsache dienen, können also nicht auf den Mietzins überwält werden, sondern nur ausserordentliche Unterhaltsarbeiten (BGE 118 II 415 E. 3a). Die

verordnungsgeberische Absicht von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG wurde bereits von der Vorinstanz zutreffend wiedergegeben.

### **E. 5.5**

Mit dem Zweck des Pauschalsatzes als Alternative zur genauen Ermittlung des wertvermehrenden Anteils der umfassenden Überholung lässt sich die Auffassung der Vorinstanz bzw. des Beklagten zum vornherein nicht vereinbaren. Die Vorinstanz und der Beklagte verkennen, dass mit dem Pauschalsatz eben genau die Unterteilung der Arbeiten in wertvermehrnde und werterhaltende Investitionen umgangen werden soll. Mit dem Pauschalsatz soll nicht – wie dies offensichtlich die Vorinstanz annahm – nur der wertvermehrnde Anteil einzelner Arbeiten, denen teilweise wertvermehrender Charakter zukommt, eruiert werden. Vielmehr soll so der wertvermehrnde Anteil der gesamten Investitionen festgelegt werden. Zu den überwältzaren Investitionen sind alle Kosten zu rechnen, die in direktem Zusammenhang mit den umfassenden Überholungen angefallen sind, soweit sie geschäftsmässig begründet sind (Bättig, Die Überwälzung der Kosten von umfassenden Überholungen auf den Mietzins, in: MRA 1-2/2009 S. 39; SVIT-Komm., a.a.O., Art. 269a OR N 67). Dies bedeutet, dass auch rein werterhaltende Arbeiten zu den Kosten der umfassenden Überholung zu zählen sind, sofern sie Teil der umfassenden Überholung und geschäftsmässig begründet sind. Dass die vorgängige Ausscheidung rein werterhaltender Investitionen im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG nicht erfolgen darf, lässt sich auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Lehre entnehmen: In der Erwägung 3.3.1 des BGer-Urteils 4A\_416/2007 vom 9. Januar 2008 führte das Bundesgericht aus, der gewählte Prozentsatz solle die Ausscheidung zwischen Unterhaltsarbeiten und Mehrleistungen im Sinn von Art. 269a lit. b OR abbilden. Soweit im Rahmen umfassender Überholungen im Sinn von Art. 14 VMWG auch blosse Unterhaltsarbeiten zu einer Mietzinserhöhung berechtigen würden, werde die Vermieterin im Ergebnis vom Nachweis konkreter Kostensteigerung entlastet. Hieraus geht klar hervor, dass das Bundesgericht im Rahmen einer umfassenden Überholung auch reine Unterhaltsarbeiten als überwältzbar betrachtet. Auch Lachat/Brutschin sind gleicher Ansicht. Sie legen dar, dass Art. 14 Abs. 1 VMWG vom Grundsatz abweiche, wonach einerseits wertvermehrnde von werterhaltenden Arbeiten oder Leistungen zu trennen seien und andererseits nur erstere eine Mietzinserhöhung rechtfertigen würden. Nach dieser Bestimmung würden nämlich umfassende Überholungen zu einem Teil als wertvermehrend gelten (Lachat/Brutschin, in: Mietrecht für die Praxis [Hrsg. Lachat et al.], 8. Aufl. 2009, Kap. 19 N 5.1.6). Auch hier kommt klar zum Ausdruck, dass werterhaltende Arbeiten für die Überwälzung auf die Mieter nicht von den Kosten der umfassenden Überholung abzuziehen sind. Werterhaltende Arbeiten können nämlich nur zu einer Mietzinserhöhung führen, wenn sie in den Kosten der umfassenden Überholung enthalten bleiben. Schliesslich teilt auch Hans Bättig diese Auffassung. Er hält fest, umfassende Überholungen würden sich zusammensetzen aus wertvermehrenden Elementen (eine bessere Isolation der Gebäudehülle, eine Küchenabdeckung aus Granit statt Holz usw.) und Arbeiten, welche für sich allein genommen Unterhaltsarbeiten darstellen (z.B. der Neuanstrich der renovierten Küche). Der Begriff der umfassenden Überholung vereine Unterhaltsarbeiten und wertvermehrnde Arbeiten (Bättig, a.a.O., S. 23 und 35). Da umfassende Überholungen auch reine Unterhaltsarbeiten enthalten, sind diese bei der Überwälzung der Kosten selbstredend nicht auszuklammern.

### **E. 5.6**

Der Vollständigkeit halber sei noch angemerkt, dass die vorgängige Ausscheidung von Unterhaltsarbeiten nur zulässig wäre, wenn es sich um aufgeschobene Unterhaltsarbeiten handeln würde. Die Kosten für aufgeschobenen Unterhalt rechtfertigen nämlich nur eine Mietzinserhöhung nach Art. 12 Abs. 1 VMWG im Umfang gestiegener Unterhaltskosten. Für die Überwälzung der Kosten von aufgeschobenem Unterhalt über Art. 14 Abs. 1 VMWG bleibt unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 1 VMWG damit kein Raum (Brutschin, Die Überwälzung von Mehrleistungen auf den Mietzins; neuere Rechtsprechung und Gedanken zur Anwendung von Art. 14 Abs. 1 VMWG, in: mp 2005 S. 140; Higi, Zürcher Komm., 4. Aufl. 1998, Art. 269a OR N 371 und 383). Weil es in der Praxis allerdings schwer fällt, den aufgeschobenen Unterhalt von einer umfassenden Überholung, welche ebenfalls einen Unterhaltsanteil umfasst, auszuscheiden, ist aufgeschobener Unterhalt bei der Feststellung des wertvermehrenden Anteils der umfassenden Überholung insofern zu gewichten, als eher der Minimalansatz in Anschlag gebracht wird (Lachat/Brutschin, a.a.O., Kap. 19 N 5.1.6). Dass es sich bei den ausgeschiedenen Unterhaltsarbeiten um aufgeschobenen Unterhalt handeln würde, wurde aber vom Beklagten nicht geltend gemacht und von der Vorinstanz nicht erörtert. Auch unter diesem Titel ist also die Nichtberücksichtigung gewisser Arbeiten der umfassenden Überholung nicht zulässig.

#### **E. 5.7**

Es ist somit festzustellen, dass die Vorinstanz die als rein werterhaltend qualifizierten Arbeiten nicht hätte vorgängig ausscheiden und lediglich die Arbeiten mit – zumindest teilweise – wertvermehrendem Charakter auf die Mieter überwälzen dürfen.

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