

ZMP 2015 Nr. 5

Zumutbarkeit eines Umbaus: Das Mietgericht hatte zu überprüfen, ob dem Mieter ein Umbau der streitgegenständlichen Liegenschaft zumutbar gewesen war. Es kam zum Schluss, dass diese Zumutbarkeit erfüllt war, hatte doch die Vermieterin einiges unternommen, um die Auswirkungen der Sanierungen auf die Mieter zu verhindern. Dass dem Kläger der Umbau nicht gefiel, blieb bedeutungslos.

Der Kläger (Mieter) verlangte eine Mietzinsherabsetzung, da es die Beklagte (Vermieterin) im Rahmen der durchgeführten Sanierung der streitgegenständlichen Liegenschaft unterlassen habe, auf seine Interessen Rücksicht zu nehmen. Die Sanierungsmassnahmen seien ihm nicht zumutbar gewesen. Der Umbau sei übermässig und unnützlich resp. überflüssig gewesen, es gebe keine Verbesserung des Zustandes und der Umbau sei weder technisch noch ökonomisch begründet. Die Beklagte habe ihm auch nicht die notwendigen Informationen geliefert und ihn über das Bauvorhaben nicht orientiert. Die Beklagte stellte sich auf den Standpunkt, dass sie ihr Bauvorhaben umfassend dokumentiert und auch entsprechend informiert habe, ebenso sei der Umbau für den Kläger sehr wohl zumutbar gewesen. Das Mietgericht wies die Klage ab.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 7. April 2015:

"III. Erwägungen

(...)

3. Zumutbarkeit des Umbaus

3.1. (...)

3.2. (...)

3.3. Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache kann der Vermieter nur vornehmen, wenn sie dem Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Bei der Ausführung der Arbeiten hat der Vermieter auf die Interessen der Mieter Rücksicht zu nehmen (Art. 260 OR). Die Frage nach der Zumutbarkeit für den Mieter ist eine Rechtsfrage. Sie ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Von Bedeutung sind dabei insbesondere die Art und Dauer des Mietverhältnisses, die Nützlichkeit der geplanten Änderungen sowie die finanziellen Folgen für die jeweiligen Mieter. Eingriffe, welche das Vertragsgefüge durch massive Einschränkungen des Gebrauchsrechts oder durch aufgedrängte, teure Mehrleistungen grundsätzlich in Frage stellen, sind dem Mieter nicht zumutbar (LACHAT/WYTTENBACH, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 203 ff.).

3.4. Die Beklagte unternahm während den Umbauarbeiten verschiedene Schritte, um die Beeinträchtigungen für die Mieter möglichst gering zu halten. So wurden die Mieter der Liegenschaft umfassend über die Umbauarbeiten informiert und wurde unbestrittenermassen zweimal eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an denen der Kläger teilnahm. Dieser reichte die "Mieterorientierung", die an die Mieter abgegeben wurde, selber ein, womit belegt ist, dass auch er informiert wurde. Zudem konnte er für die Zeit des Umbaus seiner Wohnung in eine identische (bereits renovierte) Ersatzwohnung im Nachbargebäude umziehen. Die Beklagte liess damit während der Arbeitsausführung die notwendige Rücksicht gegenüber den Mietern – somit auch gegenüber dem Kläger – walten. Die Beklagte nahm überdies keine besonders luxuriöse Sanierung vor und drängte den Mietern auch keine teuren Mehrleistungen auf. Die Mehrleistungen bewegen sich in einem vernünftigen Rahmen, insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Liegenschaft vor über 30 Jahren erstellt wurde und seither keine grösseren Sanierungen stattfanden. Der Innenausbau der Wohnung wurde durch die Sanierung den heutigen Bedürfnissen angepasst und auf den aktuellen Stand gebracht. Auch wurde das Gebrauchsrecht nicht (massiv) eingeschränkt, das Wohnen in der bisherigen Wohnung ist für den Kläger problemlos möglich, was auch anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte. Objektiv betrachtet erweisen sich die Umbauarbeiten für die Mieter, die vor dem Umbau in der Wohnung lebten, als zumutbar.

Den Schilderungen des Klägers ist zu entnehmen, dass er auf gewisse bauliche Anpassungen gerne verzichtet hätte und mit manchen Erneuerungen nicht einverstanden ist. Auf die Wünsche des einzelnen Mieters muss die Vermieterschaft jedoch keine Rücksicht nehmen, so hat der Kläger auch kein Recht, sich zum Umbau zu äussern. Die Beurteilung der Zumutbarkeit bestimmt sich nach objektiven Kriterien und nicht nach subjektiven. Ob dem Mieter die vorgenommenen Arbeiten gefallen, ist nicht von Bedeutung. Dass die Entfernung der Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer dem Kläger nicht gefällt, ist subjektiv nachvollziehbar, den Umbau macht es deswegen aber nicht unzumutbar. Auch die anderen klägerischen Vorbringen vermögen nicht zu überzeugen. So macht der Kläger beispielsweise unter anderem geltend, der vorherige wertvolle Parkettboden sei während der Sanierung durch einen minderwertigen Holzboden ersetzt worden. Unabhängig von der Frage, ob es sich beim neuen Boden – wie von der Beklagten behauptet – um einen echten Parkettboden handelt oder ob es sich um einen gewöhnlichen Holzboden handelt, ist eine solche Veränderung des Bodenbelags dem Kläger ohne weiteres zumutbar. Gleiches gilt für die angeblich fehlenden Türschwellen. Diese sind nach der Sanierung nicht mehr notwendig, weshalb der Verlust der Türschwellen dem Kläger zumutbar ist."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2015, 25. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber