

Mathilde de Certoux ist 72 Jahre alt und Rentnerin. Seit dem 15. Juni 1990 bewohnt sie eine geräumige Villa in der Gemeinde Chênes-Bougeries (Kanton Genf) zur Miete. Der Eigentümer der Villa, Johannes Bluntschli, ist 58 Jahre alt, lebt in Richterswil und ist im Bereich der Luxusimmobilien tätig. Er ist zusätzlich Eigentümer eines eigenen Sicherheitsunternehmens. Der monatliche Nettomietzins wurde ursprünglich auf CHF 10'000.-- festgelegt.

Das von Mathilde de Certoux gemietete Wohnobjekt besteht aus einer Villa mit 5 Zimmern (Gesamtfläche 155 m²) sowie einem freistehenden Nebengebäude mit 2.5 Zimmern (Gesamtfläche 75 m²), das als Gästehaus benutzt wird. Beide Objekte wurden im Jahr 1976 gebaut und befinden sich auf einem 2500 m² grossen, teilweise begrünten Grundstück mit Blick auf den Genfersee. Das Haupthaus der Villa wurde im Jahr 1992 vollumfänglich renoviert und mit einem Audio System Hi-Fi inklusive Jukebox sowie einem massgeschneiderten Heimkino, das ausschliesslich mit Videokassetten VHS betrieben werden kann, ausgestattet. Seit dem 1. September 1992 beträgt die monatliche Nettomiete CHF 12'000.--.

Das Gästehaus wurde im Jahr 2011 renoviert und komplett modernisiert. Es verfügt seither über eine elektrische Gebäudesteuerung, über die mit Hilfe einer Konsole die Raumtemperatur, die Klimaanlage, die Rollläden und die elektrischen Fenster bedient werden können. Die Küche ist offen und führt zu einem hellen Wohnzimmer mit einer grossen Fensterfront sowie einem eingebauten Cheminée. Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine grosse Fensterfront, über die man auf eine mit Pergola überdachte Terrasse gelangt. Das Gästehaus wurde in der Juli-Ausgabe 2012 des Magazins „Schöner Wohnen“ präsentiert. Seit dem 1. April 2011 beträgt die monatliche Nettomiete, die Mathilde de Certoux Johannes Bluntschli für die beiden Gebäude und den dazugehörigen Garten bezahlt, CHF 13'000.--. Die Höhe der Miete wurde ihr damals per einfachem Brief angekündigt.

Mathilde de Certoux bewohnt die Villa alleine. Um sich vor Einbrüchen zu schützen, hat sie sich einen Labrador namens Prince zugetan, der seit 10 Jahren bei ihr im Haus lebt. Sie besitzt zudem eine Perserkatze, Altessa, die ihr nicht von der Seite weicht. Zum Schutz seines Eigentums hat Johannes Bluntschli für sein Sicherheitsunternehmen mit Mathilde de Certoux einen Vertrag über ein Abonnement eines Alarmsystems abgeschlossen. Das Alarmsystem verbindet den Nutzer durch die Betätigung eines in der Villa versteckten Schalters direkt mit der Zentrale. Seine Mieterin bereute ursprünglich, nicht wählen zu können, welches Unternehmen sich um ihre Sicherheit kümmern sollte, war aber insgesamt alles andere als abgeneigt gegenüber einer Sicherheitsmassnahme. Die in diesem Zusammenhang anfallenden monatlichen Nebenkosten betragen CHF 220.--.

Mathilde de Certoux und Johannes Bluntschli pflegten stets einen herzlichen Kontakt zueinander. In den letzten Jahren besuchte Johannes Bluntschli Mathilde de Certoux trotz seiner Allergie gegen Hundehaare mindestens ein Mal pro Jahr, um sich zu vergewissern, dass sie sich in der Villa wohl fühlt und sich nach allfälligen Anliegen ihrerseits zu erkundigen. Er hat sie bei jedem Besuch behutsam daran erinnert, dass

Haustiere laut Mietvertrag eigentlich nicht gestattet wären und sie gebeten, diese Situation zu lösen. Mathilde de Certoux ist dieser Bitte nie gefolgt, da sie sich nicht von ihren kleinen Tierchen trennen wollte, die keineswegs störten.

Johannes Bluntschli, selber bereits etwas in die Jahre gekommen, träumt nun schon seit mehreren Jahren davon, seine Arbeitstätigkeit aufzugeben und das luxuriöse Grundstück selber zu übernehmen, zu renovieren und dort seinen Lebensabend zu verbringen. Kurz nach der Renovation des Gästehauses hatte er in einem Gespräch mit der Mieterin die Gelegenheit, sein Vorhaben zu erklären. Er beobachtet mit gemischten Gefühlen, dass sich die alte Dame noch immer bester Gesundheit erfreut und befürchtet allmählich, dass sie ihn sogar überleben könnte. In der Folge beschliesst er im Jahr 2014, den mit Mathilde de Certoux geschlossenen Mietvertrag zu kündigen. Er informiert sie mit offiziellem Formular, datiert vom 10. März 2014, eingegangen bei Mathilde de Certoux am 11. März 2014, über die Kündigung des Mietvertrags per 30. Juni 2014. Als Begründung für die Kündigung gibt er an, Mathilde verstosse «trotz wiederholten Ermahnungen» gegen das im Mietvertrag festgehaltene Haustierverbot, was Schäden an den Wänden und am Parkettboden zur Folge haben könnte.

Am 1. April 2014 ficht Mathilde de Certoux mit Hilfe eines Genfer Anwalts die Kündigung des Mietvertrags bei der zuständigen Mietschlichterstelle an. Sie bringt ausserdem vor, dass die Nettomiete viel zu hoch sei und monatlich höchstens CHF 9'700.-- betragen könne, und dass sie schon die ganze Zeit zu deren Anfechtung berechtigt gewesen wäre. Folglich müsse die Miete rückwirkend angepasst werden, weswegen sie eine Rückzahlung der Differenz verlangt. Zusätzlich beantragt Mathilde de Certoux die „Aufhebung“ des Vertrags mit dem Sicherheitsunternehmen von Johannes Bluntschli sowie eine Rückzahlung der in diesem Zusammenhang bereits bezahlten Kosten, da ihr der Vertrag aufgezwungen worden sei.

Johannes Bluntschli, der sich ebenfalls anwaltlich vertreten lässt, zieht in Erwägung, dass zu diesem Zeitpunkt weder die Höhe der Miete noch der Vertrag mit der Sicherheitsfirma beanstandet werden könnten, und dass die Kündigung gerechtfertigt sei.

Da zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden kann, wird Mathilde de Certoux am 2. November 2014 eine Klagbewilligung ausgestellt. Am 28. November 2014 erhebt sie beim zuständigen Gericht für Mietstreitigkeiten Klage, die mit Entscheid vom 4. Mai 2015 vollumfänglich abgewiesen wird, wobei ihr eine Mieterstreckung von drei Jahren gewährt wird. Dagegen erhebt sie beim oberen Gerichtshof des Kantons Genf, welches sich als zuständig erklärt, Berufung, die in Abänderung des erstinstanzlichen Entscheids mit Urteil vom 1. April 2016 vollumfänglich gutgeheissen wird. Die schriftliche Begründung des Urteils wird den Parteien am 26. September 2016 zugestellt.

Formulieren Sie als Vertretung von Johannes Bluntschli eine entsprechende Eingabe ans Bundesgericht.

Formulieren Sie als Vertretung von Mathilde de Certoux eine Antwort auf die Eingabe von Johannes Bluntschli.

NB : Betreffend die Mietzinse wird präzisiert, dass die Beträge von CHF 10'000.-, CHF 12'000.-, CHF 13'000.- und CHF 9'700.- verwendet werden müssen. Die exakte Berechnung der Mietzinse ist nicht Teil der Parteieingaben.