

LSI/AR

An das Schweizerische Bundesgericht

Av. du Tribunal fédéral 29

1000 Lausanne 14

BESCHWERDE IN ZIVILSACHEN

von

Herr Johannes Bluntschli (Adresse, 8805 Richterswil)
vertreten durch Team 37

Beschwerdeführer

gegen

Frau Mathilde de Certoux (Adresse, 1224 Chênes-Bougeries)
vertreten durch Team 37

Beschwerdegegnerin

betreffend

**Kündigung Mietvertrag und Mietzinserhöhung (Beschwerde in Zivilsachen gegen
das Urteil des oberen Gerichtshofes des Kantons Genf vom 1. April 2016)**

Team 37

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	I
LITERATURVERZEICHNIS	III
MATERIALIENVERZEICHNIS	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VI
RECHTSBEGEHREN	1
BEGRÜNDUNG	1
I. FORMELLES	1
A. ALLGEMEINE BESCHWERDEVORAUSSETZUNGEN	1
1. Anfechtungsobjekt	1
2. Beschwerdegrund	1
3. Beschwerdefrist	1
B. BESONDERE VORAUSSETZUNGEN DER BESCHWERDE IN ZIVILSACHEN	2
1. Zivilrechtsstreitigkeit	2
2. Streitwert	2
3. Vorinstanz	2
4. Beschwerdelegitimation	2
C. PARTEIVERTRETUNG	3
II. TATSÄCHLICHES	3
III. RECHTLICHES	4
A. ANGEFOCHTENE PUNKTE DES KANTONALEN ENTSCHEIDS	4
B. BEGRÜNDUNG DER BEGEHREN DES BESCHWERDEFÜHRERS	5
1. Gültigkeit der Kündigung des Beschwerdeführers.....	5
1.1. Einhaltung der Formerfordernisse der Kündigung durch den Beschwerdeführer	5
1.2. Gültige Begründung der Kündigung.....	6
1.2.1. Kündigungsgrund der Zuwiderhandlungen gegen das Haustierverbot	6
1.2.2. Kündigungsgrund des Eigenbedarfs des Beschwerdeführers	7
1.2.3. Kündigungsgrund der umfassenden Sanierung des Mietobjekts	8
2. Gültigkeit der Mietzinserhöhungen	8
2.1. Qualifikation des Mietobjekts als «Luxusobjekt» (Art. 253b Abs. 2 OR).....	9
2.2. Parteiabrede als Abänderung des Mietzinses bei Luxusobjekten (Art. 253b Abs. 2 OR).....	11

2.3. Eventualiter: Gültigkeit der Mietzinserhöhungen auch ohne Vorliegen eines Luxusobjekts	12
2.3.1. Gültigkeit der ersten Mietzinserhöhung	12
2.3.2. Gültigkeit der zweiten Mietzinserhöhung	15
2.4. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ist verjährt (Art. 62ff. OR).....	15
2.5. Keine Gründe für eine Mietzinsreduktion.....	16
2.6. Ablehnung eines Herabsetzungsbegehrens (Art. 270a OR)	17
3. Gültigkeit des Sicherheitsvertrages	18
3.1. Gültigkeit der Nebenkosten bei Bejahung eines Luxusobjekts	18
3.2. Gültigkeit der Nebenkosten bei Verneinung eines Luxusobjekts	19

LITERATURVERZEICHNIS

BLASER PATRICK, Le logement de luxe (Art. 253b al. 2 CO), Luxusobjekt (Art. 253b al. 2 CO), Cahiers du bail 2004, S. 65ff. (zitiert: BLASER, CdB 2004, S.).

BRUTSCHIN SARAH, Luxusobjekte i.S.v. Art. 253b Abs. 2 OR, mp 3/2015 S.153ff. (zitiert: BRUTSCHIN, mp 3/2015, S.).

CALAMO CHRISTIAN, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Diss. St. Gallen, Bern/Stuttgart/Wien 1993 (zitiert: CALAMO, S.).

FUTTERLIEB RAOUL, Mietzinserhöhungen ohne Formular-Rückforderung von Mietzinsen, MRA 1/99 S. 30 (zitiert: FUTTERLIEB, MRA 1/99, S.).

GIGER HANS, Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR, Bern 2013 (zitiert: GIGER-BK, Art., N.).

HIGI PETER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, V. Band: Obligationenrecht, Teilband V IIb: Die Miete,

- erste Lieferung: Art. 253-265 OR, 3. Aufl., Zürich 1994;

- zweite Lieferung: Art. 266-268b OR, 4. Aufl., Zürich 1995;

- dritte Lieferung: Art. 269-270e OR, 4. Aufl., Zürich 1998;

- vierte Lieferung: Art. 271-274g OR, 4. Aufl., Zürich 1996 (zitiert: HIGI-ZK, Art., N.).

HONSELL HEINRICH (Hrsg.), Kurzkommentar, Obligationenrecht, Basel 2014 (zitiert: BEARBEITER-KUKO OR, Art., N.).

HONSELL HEINRICH/VOGT NEDIM PETER/GEISER THOMAS (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Art. 1-456 ZGB, 5. Aufl., Basel 2014 (zitiert: BEARBEITER-BSK ZGB I, Art., N.).

HONSELL HEINRICH/VOGT NEDIM PETER/WIEGAND WOLFGANG (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 6. Aufl., Basel 2015 (zitiert: BEARBEITER-BSK OR I, ART., N.).

LACHAT DAVID et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009 (zitiert: LACHAT /BEARBEITER, N.).

MENGE JEAN-PIERRE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten, Diss. Basel, Basel 1993 (zitiert: MENGE, S.).

PERMANN RICHARD, Kommentar zum Mietrecht: Mit einschlägigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, 2. Aufl., Zürich 2007 (zitiert: PERMANN-OFK, Art., N.).

PÜNTENER RICHARD, Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis, Basel 2016 (zitiert: PÜNTENER S. N.).

ROHRER BEAT, Keine Formularpflicht bei einvernehmlich vereinbarter Mietzinsanpassung, Kommentierung des Bundesgerichtsentscheides vom 28. März 1995, in MRA 5/95 S. 256 (zitiert: ROHRER, MRA 5/95, S.).

SVIT-Kommentar, Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, hsg. vom Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder SVIT, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008 (zitiert: SVIT-Kommentar, Art., N.).

THÉVENOZ LUC/WERRO FRANZ (Hrsg.), Commentaire Romand, Code des obligations I, Art. 1-529 CO, Commentaire, 2e édition, Bâle 2012 (zitiert: BEARBEITER-CR CO I, Art., N.).

MATERIALIENVERZEICHNIS

Botschaft des Schweizerischen Bundesrates an die Bundesversammlung vom 12. Dezember 2008 zur Änderung des Obligationenrechts, BBl 2009 347ff. (zitiert: Botschaft OR 2008, Ziff.).

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Das Verzeichnis enthält nur technische Begriffe, nicht aber werden allgemein gebräuchliche Abkürzungen wie zum Beispiel, u.a., d.h. oder gem. aufgeführt.

Abs.	Absatz
AJP	Aktuelle Juristische Praxis
Al.	Alinéa = Abs.
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BBl	Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (amtliche Sammlung)
BGer	Bundesgericht
BGG	Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 in der am 1. Januar 2016 gültigen Fassung (SR 173.110)
BK	Berner Kommentar
BSK	Basler Kommentar
CdB	Cahiers du bail
CHF	Schweizer Franken
CR	Commentaire romand
Diss.	Dissertation
E.	Erwägung
et al.	Et alii = und weitere
f.	Folgend
ff.	Fortfolgend
Hrsg.	Herausgeber
hsg.	Herausgegeben
i.S.d.	Im Sinne des
i.S.v.	Im Sinne von

i.V.m.	In Verbindung mit
KUKO	Kurzkommentar
Lit.	Littera = Buchstabe
LOJ	Loi sur l'organisation judiciaire vom 26. September 2010 in der am 1. Januar 2011 gültigen Fassung (rs/GE E 2 05)
mp	Mietrechtspraxis
MRA	MietRecht Aktuell
M.w.H.	Mit weiteren Hinweisen
N.	Note(n); Fussnote(n); Randnote(n)
OFK	Orell Füssli Kommentar
OR/CO	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 in der am 1. Juli 2016 gültigen Fassung (SR 220)
rs/GE	Recueil systématique genevois
S.	Seite(n)
SJZ	Schweizerische Juristen-Zeitung
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (Systematische Rechtssammlung)
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 in der am 1. Juli 2014 gültigen Fassung (SR 221.213.11)
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins
ZGB/CC	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 in der am 1. April 2016 gültigen Fassung (SR 210)
Ziff.	Ziffer
ZK	Zürcher Kommentar

RECHTSBEGEHREN

1. Das Urteil des oberen Gerichtshofs des Kantons Genf vom 1. April 2016 sei aufzuheben.
2. Die Klage der Beschwerdegegnerin vom 28. November 2014 sei abzuweisen, insbesondere die folgenden Punkte:
Die am 30. Juni 2014 vom Beschwerdeführer erfolgte Kündigung des Mietvertrages vom 15. Juni 1990 sei gültig erfolgt,
die Erhöhung des Mietzinses vom 1. September 1992 sei gültig,
die Erhöhung Mietzinses vom 1. April 2011 sei gültig,
der im Jahre 2006 geschlossene Vertrag mit dem Sicherheitsunternehmen des Beschwerdeführers sei gültig.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

A. ALLGEMEINE BESCHWERDEVORAUSSETZUNGEN

1. Anfechtungsobjekt

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid des oberen Gerichtshofes des Kantons Genf i.S.v. Art. 90 BGG¹, der ein gültiges Anfechtungsobjekt darstellt.

2. Beschwerdegrund

Durch das Urteil des oberen Gerichtshofes des Kantons Genf sieht der Beschwerdeführer Bundesrecht verletzt. Insbesondere zwingende, mietrechtliche Bestimmungen wie nachfolgend dargelegt. Dies stellt einen zulässigen Beschwerdegrund gem. Art. 95 lit. a BGG dar.

3. Beschwerdefrist

Die 30-tägige Beschwerdefrist gem. Art. 100 Abs. 1 BGG, welche ab dem Zeitpunkt der Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids am 26. September 2016 beginnt und bis zum 25. Oktober 2016 läuft, wurde durch Einreichung der Beschwerde beim zuständigen Gericht am 20. Oktober 2016 gewahrt.

¹ Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG) vom 17. Juni 2005 (SR 173.110).

B. BESONDERE VORAUSSETZUNGEN DER BESCHWERDE IN ZIVILSACHEN

1. Zivilrechtsstreitigkeit

In casu handelt es sich um eine mietrechtliche und damit eine zivilrechtliche Streitigkeit. Der Beschwerdeführer erhebt das ordentliche Rechtsmittel der Beschwerde in Zivilsachen gem. Art. 72 Abs. 1 BGG.

2. Streitwert

Der Streitwert bestimmt sich gem. Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG nach Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren und beinhaltet in casu u.a. eine streitige Differenz bezüglich dem Mietzins. Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin beträgt der Mietzins höchstens CHF 9'700.--, wobei der Beschwerdeführer demgegenüber CHF 13'000.-- geltend macht. Als Streitwert kann gem. Art. 51 Abs. 4 BGG bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung herangezogen werden. Der Streitwert errechnet sich folglich aufgrund der Differenz zwischen dem bisherigen und dem angefochtenen Mietzins pro Jahr, multipliziert mit zwanzig.² Es ergibt sich damit mindestens ein Streitwert von CHF 792'000.--. Hinzuzurechnen ist auch der Streitwert der angefochtenen Kündigung. Dieser entspricht dem Wert aus dem geschuldeten Mietverhältnis, wenn die Kündigung nicht wirksam ist, also bis zum Zeitpunkt, wo eine neue Kündigung ausgesprochen werden kann. Die Praxis stellt auf eine Dreijahresperiode ab.³ Damit ist bei der Kündigung CHF 468'000.-- streitig. Kumuliert ergibt sich ein Betrag von CHF 1'260'000.--, wobei offengelassen werden kann, wie hoch der streitige Wert bezüglich dem Vertrag mit der Sicherheitsunternehmung ist, da der Mindeststreitwert gem. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG erreicht ist.

3. Vorinstanz

Das angefochtene Urteil, gegen das sich die Beschwerde richtet, wurde vom oberen Gerichtshof des Kantons Genf gefällt. Dieser urteilte am 1. April 2016 als letzte kantonale Instanz gem. Art. 139 Abs. 4 LOJ⁴, womit es ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz i.S.v. Art. 75 Abs. 1 BGG ist.

4. Beschwerdelegitimation

Der Beschwerdeführer hat bereits am Verfahren der Vorinstanz teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und verfügt über ein schutzwürdiges, mitunter praktisches und aktuelles Interesse an der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Die Voraussetzungen von Art. 76 BGG sind somit vorliegend erfüllt.

² BGE 101 II 333 E. 1; 103 II 41 E. 1d; 118 II 424 E. 1; vgl. LACHAT /PÜNTENER, N. 5/4.3.1; PÜNTENER, N. 1131.

³ LACHAT /PÜNTENER, N. 5/4.3.1; PÜNTENER, N. 1132.

⁴ Loi sur l'organisation judiciaire du 26. decembre 2010 (rs/GE E 2 05).

C. PARTEIVERTRETUNG

Der Beschwerdeführer wird von gehörig bevollmächtigten RechtsanwältInnen i.S.v. Art. 40 Abs. 1 BGG vertreten, welche gem. Anwaltsgesetz vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor schweizerischen Gerichtsbehörden berechtigt sind.

II. TATSÄCHLICHES

Seit dem 15. Juni 1990 bewohnt Mathilde de Certoux (nachfolgend: «Beschwerdegegnerin») ein Grundstück mit Villa und Nebengebäude in der Gemeinde Chênes-Bougeries im Kanton Genf. Die Gemeinde, in der die Villa und das Nebengebäude erbaut wurden, befindet sich in bester Lage, nämlich angenehm weit vom Stadtkern der Stadt Genf entfernt. Villa und Nebengebäude gehören ins Eigentum des Luxusimmobilienhändlers Johannes Bluntschli (nachfolgend: «Beschwerdeführer»), der bereits 58 Jahre alt ist, ein eigenes Sicherheitsunternehmen betreibt und allergisch gegen Hundehaare ist. Zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin besteht seit dem 15. Juni 1990 ein mietvertragliches Verhältnis. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 15. Juni 1990 betrug der Nettomietzins CHF 10'000.--.

1976 wurden die Villa und das Nebengebäude auf dem besagten Grundstück errichtet, das 2500 m² Fläche aufweist und begrünt ist. Ein Blick auf den Genfersee ist möglich und das Nebengebäude ist freistehend. Die Villa verfügt über 5 Zimmer (Gesamtfläche 155 m²) und das Nebengebäude über 2.5 Zimmer (Gesamtfläche 75 m²). 1992 wurde das Haupthaus der Villa vollumfänglich renoviert und mit einem Audio System Hi-Fi inkl. Jukebox und einem Heimkino versehen. Seit dem 1. September 1992 betrug der Nettomietzins CHF 12'000.--. Den Akten kann nicht entnommen werden, wie diese Mietzinserhöhung zustande kam und ob amtliche Formulare damals beigelegt wurden.

2011 wurde das Nebengebäude renoviert und komplett modernisiert und mit einer elektrischen Gebäudesteuerung versehen. Die Küche ist offen und führt zu einem Wohnzimmer. Das Nebengebäude wurde 2012 im Magazin «Schöner Wohnen» präsentiert. Seit dem 1. April 2011 beträgt die Nettomiete CHF 13'000.--, was per einfachem Brief angekündigt wurde. Der Beschwerdeführer erwähnte kurz nach der Renovation gegenüber der Beschwerdegegnerin, dass er seine Villa übernehmen möchte, um sie zu renovieren und selbst darin zu wohnen. Die Beschwerdegegnerin hält seit geraumer Zeit einen Hund und eine Katze als Haustiere in der Villa. Zeitgleich⁵ schloss der Beschwerdeführer für seine Sicherheitsunternehmung einen Vertrag mit der Beschwerdegegnerin über das Abonnement eines Alarmsystems (nachfolgend: «Sicherheitsvertrag»). Der Sicherheitsvertrag verpflichtet die Beschwerdegegnerin zu monatlich anfallenden Nebenkosten von CHF 220.--.⁶ Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin in den letzten Jahren mindestens ein-

⁵ der französischen Sachverhaltsfeststellung mit «Parallèlement» zu entnehmen.

⁶ der französischen Sachverhaltsfeststellung mit «Afférentes à ce contrat» zu entnehmen.

mal pro Jahr besucht, um sie daran zu erinnern, dass Haustiere gem. Mietvertrag verboten sind und dass diese Situation zu lösen ist, obschon er an einer Hundehaarallergie leidet. Die Beschwerdegegnerin hat aber keine Anstalten unternommen, sich von ihren Tieren zu trennen. In den Akten findet sich kein Hinweis, dass die Beschwerdegegnerin den Mietzins nicht gezahlt hätte oder diesem in irgendeiner Form widersprochen hätte, weshalb davon auszugehen ist, dass sie diesen vorbehaltlos einzahlte.

Der Beschwerdeführer sendete der Beschwerdegegnerin am 11. März 2014 ein Schreiben betreffend «Kündigung des Mietvertrages per 30. Juni 2014» als offizielles Formular. Die Begründung ist, dass die Beschwerdegegnerin trotz wiederholten Mahnungen gegen das Haustierverbot verstossen hat. Dies kann u.a. Schäden an Wänden und Parkettböden zur Folge haben. Die Beschwerdegegnerin hat nachfolgend den prozessualen Weg beschritten und die Kündigung bei der Mietschlichtstelle angefochten, um daraufhin die Sache vor dem erstinstanzlichen Gericht entscheiden zu lassen, wobei ihre Begehren vollumfänglich abgewiesen wurden. Anschliessend legte sie Berufung ein und gelangte an die zweite Instanz, den oberen Gerichtshof des Kantons Genf, der ihre Begehren vollumfänglich gutgeheissen hat.

III. RECHTLICHES

A. ANGEFOCHTENE PUNKTE DES KANTONALEN ENTSCHEIDS

Die Berufung der Beschwerdegegnerin wurde zweitinstanzlich vollumfänglich gutgeheissen, wovon die strittigen Punkte betreffend Kündigung des Mietvertrages, Zulässigkeit des Mietzinses und Zulässigkeit des Sicherheitsvertrages zu zählen sind. Die Vorinstanz erachtete dabei die Kündigung des Beschwerdeführers als unzulässig. Ebenso wurde die Unzulässigkeit der beiden Mietzinserhöhungen bejaht und der Sicherheitsvertrag aufgehoben. Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass die Kündigung ungerechtfertigt ist, ein tieferer Nettomietzins als der Anfangsmietzins, in casu CHF 9'700.--, anzustreben ist und der Vertrag mit der Sicherheitsfirma des Beschwerdeführers aufzuheben ist. Diese Begehren der Beschwerdegegnerin wurden so vom oberen Gerichtshof des Kantons Genf gutgeheissen, welcher den Entscheid der Erstinstanz ablehnte. Der Beschwerdeführer ist jedoch der Ansicht, dass weder die Höhe des Nettomietzinses noch der Sicherheitsvertrag unzulässig sind. Des Weiteren ist die Kündigung als gerechtfertigt zu betrachten.

Zusammenfassend sieht der Beschwerdeführer mit dem Urteil des oberen Gerichtshofs des Kantons Genf Bundesrecht, darunter vor allem zwingende, mietrechtliche Bestimmungen, verletzt und verlangt vom Bundesgericht eine Gutheissung seiner Begehren.

B. BEGRÜNDUNG DER BEGEHREN DES BESCHWERDEFÜHRERS

Nachfolgend soll dargelegt werden, inwiefern der Entscheid des oberen Gerichtshofes des Kantons Genf Bundesrecht, darunter vor allem zwingende, mietrechtliche Bestimmungen, verletzt und inwiefern den Rechtsbegehren des Beschwerdeführers stattzugeben ist.

1. Gültigkeit der Kündigung des Beschwerdeführers

Am 19. Juni 1990 ist ein Mietvertrag i.S.v. Art. 253ff. OR⁷ zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin betreffend Miete des Grundstücks mitsamt Villa und Nebengebäude zustande gekommen. In casu bewohnt die Beschwerdeführerin das Mietobjekt, weswegen es sich um einen Fall der Wohnungsmiete handelt gem. Art. 253a Abs. 1 OR.⁸ Der Mietvertrag wurde nicht auf eine bestimmte Dauer befristet, weshalb er gem. Art. 255 Abs. 3 OR als unbefristetes Mietverhältnis anzusehen ist.⁹ Die aufgeführten Punkte werden von keiner Partei bestritten.

Der Beschwerdeführer macht vorliegend eine ordentliche Kündigung gem. Art. 266a Abs. 1 OR i.V.m. Art. 266c OR geltend.

1.1. Einhaltung der Formerfordernisse der Kündigung durch den Beschwerdeführer

Gem. Art. 266a Abs. 1 OR können unbefristete Mietverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine gekündigt werden, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes vereinbart haben. Art. 266c OR nennt eine Mindestfrist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin, oder wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer. Die Kündigung durch den Vermieter erfolgt nach Art. 266l Abs. 1 und 2 OR schriftlich durch das vom zuständigen Kanton vorgesehene Formular. Werden die Formvorschriften, die in Art. 266l OR bis 266n OR aufgeführt sind, nicht eingehalten, hat dies laut Art. 266o OR die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge. Eine gültig ausgesprochene Kündigung kann gem. Art. 271 Abs. 1 OR nur erfolgreich angefochten werden, wenn diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.

Am 11. März 2014 erhält die Beschwerdegegnerin vom Beschwerdeführer die Kündigung mitsamt amtlichen Formular, womit das Erfordernis der Empfangsbedürftigkeit¹⁰ gewahrt ist, da die Kündigung korrekt zugegangen ist. Ihr wurde mitgeteilt, dass ihr Mietverhältnis per 30. Juni 2014 gekündigt wird. Da im Kanton Genf kein ortsüblicher Kündigungstermin üblich ist,¹¹ wird die dreimonatige Frist gewahrt, indem das Kündigungsschreiben am 11. März 2014 eintrifft und die gan-

⁷ Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220).

⁸ SVIT-Kommentar, Art. 253a OR, N. 5; LACHAT DAVID/MICHELI JACQUES, *Le nouveau droit du bail*, 2e édition, 1992 Lausanne, 28/2. 2.

⁹ PERMANN-OFK, Art. 255 OR, N. 3f.

¹⁰ SVIT-Kommentar, Vorbemerkungen Art. 266-266o OR, N. 5.

¹¹ SVIT Kommentar, Art. 266c OR, N. 9.

zen Monate April, Mai und Juni berücksichtigt werden bis zum 30. Juni 2014.¹² Eine Nichtigkeit gem. Art. 266o OR ist ausgeschlossen, weil sowohl die zeitlichen, wie auch die formellen Anforderungen von Art. 266l OR bis Art. 266n OR erfüllt sind. Die Kündigung vom 11. März 2014 ist gültig erfolgt.

1.2. Gültige Begründung der Kündigung

Eine Kündigung, die den Grundsatz von Treu und Glauben einhält, kann gem. Art. 271 Abs. 1 OR nicht erfolgreich angefochten werden. Die Kündigung gilt als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird.¹³ Art. 271 Abs. 2 OR statuiert, dass die Nennung der Kündigungsgründe freiwillig ist ohne Verlangen des Empfängers. Die kündigende Partei darf dabei mehrere Gründe vorbringen.¹⁴ Selbst während des Verfahrens können wahre und legitime Kündigungsgründe geltend gemacht werden, wenn sie im Zeitpunkt der Kündigung vorlagen und die Gegenpartei zuvor kein Begehren um Mitteilung deren Offenlegung eingereicht hat.¹⁵ Für die Gültigkeit ist es belanglos, ob der Kündigungsgrund vernünftig ist oder nicht. Allein entscheidend ist, ob die Ausübung des Kündigungsrechts im Rahmen von Treu und Glauben erfolgt.¹⁶

Der Beschwerdeführer macht insgesamt drei verschiedene Kündigungsgründe geltend. Erstens liegt durch die Beschwerdegegnerin ein Verstoss gegen die Sorgfaltspflicht vor, weil sie sich nicht an das vertraglich vereinbarte Haustierverbot gehalten hat. Dies hat der Beschwerdeführer mit dem Kündigungsschreiben mitgeteilt. Zweitens macht der Beschwerdeführer Eigenbedarf geltend. Drittens bedarf das Hauptgebäude einer umfassenden Renovation. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, ist jeder dieser Gründe für sich alleine bereits als ausreichend zu qualifizieren.

1.2.1. Kündigungsgrund der Zuwiderhandlungen gegen das Haustierverbot

Der Beschwerdeführer begründet seine Kündigung u.a. mit der fortgesetzten Zuwiderhandlung gegen das vertragliche Haustierverbot. Ein vertraglich generell geregeltes Haustierverbot ist gem. herrschender Lehre und Rechtsprechung zulässig.¹⁷ Ein Verstoss des Mieters gegen das Haustierverbot wird als schwere Pflichtverletzung angesehen und würde den Vermieter grundsätzlich zu einer ausserordentlichen Kündigung i.S.v. Art. 257f OR legitimieren, weshalb eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen umso mehr als gültig zu erachten ist.¹⁸

Da es sich vorliegend um eine Immobilie mit grosszügiger Ausstattung handelt, fällt dabei die vertragswidrige Haltung einer Katze und eines Hundes besonders ins Gewicht. Kratzer an Türen und

¹² HIGI-ZK, Art. 266a OR, N. 31; MENGE, S. 41.

¹³ BGE 135 III 112 E. 4.1; vgl. HONSELL-BSK ZGB I, Art. 2 ZGB, N. 11.

¹⁴ SVIT-Kommentar, Art. 271 OR, N. 54.

¹⁵ CALAMO, S. 226f.

¹⁶ SVIT-Kommentar, Art. 271 OR, N. 26.

¹⁷ GOETSCHEL F. ANTOINE /BOLLIGER GIERI, Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht, mp 3/2003, S. 91ff., S. 96; BGer vom 21. Februar 1994, in MRA 2/95, S. 93ff., E. 3.b.cc.

¹⁸ BGer vom 21. Februar 1994, in MRA 2/95, S. 93ff., E. 3.b.cc; vgl. SVIT-Kommentar, Art. 271 OR, N. 30.

Wänden und eine erhöhte Abnutzung der Bodenbeläge sind bei diesen Tieren nicht auszuschliessen. Dies führt zu einer erheblichen Wertminderung am Mietobjekt und bedeutet für den Beschwerdeführer einen deutlichen Mehraufwand betreffend Renovationsarbeiten. Auch hat der Beschwerdeführer anlässlich seiner Besuche immer wieder auf den Verstoss hingewiesen und die Beschwerdegegnerin mehrfach zur Lösung der Situation gebeten. Somit ist der ihr schriftlich mitgeteilte Kündigungsgrund nicht als treuwidrig zu erachten.

1.2.2. Kündigungsgrund des Eigenbedarfs des Beschwerdeführers

Der Beschwerdeführer macht weiter Eigenbedarf und bevorstehende Renovierungen als Kündigungsgründe geltend. Eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Mietsache für eigene Bedürfnisse verwenden möchte.¹⁹ Etwaige Gründe sind zulässig, wenn sie nach den gegebenen Umständen als ernsthaft zu gelten haben.²⁰ Dabei spielt die Dringlichkeit der Selbstnutzung keine Rolle.²¹ Der bereits ältere Beschwerdeführer möchte die Arbeitstätigkeit aufgeben und seinen Lebensabend in seinem Mietobjekt verbringen. Das Bedürfnis im Alter das eigene Eigentum zu bewohnen, soll hier nicht als treuwidrig erachtet werden.²² Auch besteht aufgrund des Alters des Beschwerdeführers kein Grund, an der Ernsthaftigkeit seines Vorhabens zu zweifeln. Bereits relativ unerhebliche Vorzüge in Bezug auf vermietete Wohnräume genügen, um die Kündigung in zulässiger Weise zu begründen, solange kein erhebliches Missverhältnis zu Ungunsten der Interessen der Mieterin besteht. Dies gilt insbesondere bei erhöhtem Komfort oder einer guten Lage.²³

In casu befinden sich die betreffenden Wohnräumlichkeiten auf einem 2'500 m² grossen, begrünten Grundstück mit einzigartigem Blick auf den Genfersee. Zusätzlich verfügt das Gästehaus über zahlreiche Annehmlichkeiten wie bspw. einer offenen Küche, einem hellen Wohnzimmer, einer grossen Fensterfront und einem geräumigen Schlafzimmer. Das Gästehaus wurde sogar in der Juli-Ausgabe 2012 des Magazins «Schöner Wohnen» präsentiert. Aufgrund des oben Genannten liegt eine gute Lage und eine besonders komfortable Wohnsituation vor, womit sich für den Beschwerdeführer damit mindestens unerhebliche Vorzüge ergeben. Ebenfalls liegt kein krasses Missverhältnis zwischen den Interessen der Parteien vor, da das Interesse der Beschwerdeführerin an den besagten Annehmlichkeiten höchstens als gleich hoch gewertet werden kann, was aber noch kein deutlich höheres Interesse begründet. Somit kann der Beschwerdeführer Eigenbedarf geltend machen.

¹⁹ M.w.H. SVIT-Kommentar, Art. 271 OR, N. 32.

²⁰ BGE 99 II 50 E. 2.

²¹ CALAMO, S. 306.

²² Vgl. BGer 4A_615/2013 vom 4. April 2014 E. 5.3.2.

²³ CALAMO, S. 306.

1.2.3. Kündigungsgrund der umfassenden Sanierung des Mietobjekts

Dem Mieter kann auch aufgrund einer umfassenden Renovierung legitim gekündigt werden, weil der Vermieter aufgrund bautechnischer und ökonomischer Kriterien auf eine vorgängige Räumung des Mietobjekts angewiesen ist. Die Entscheidung über den Umfang und die Art der Sanierung liegt grundsätzlich ausschliesslich beim Vermieter.²⁴ Der Mieter muss sich i.d.R. zum Zeitpunkt der Nennung des Sanierungsprojektes über dessen Umfang informieren können.²⁵

In casu möchte der Beschwerdeführer, der als erfahrene Person im Bereich von Immobilien tätig ist, das Haupthaus renovieren. Weil die letzte Renovation über 20 Jahre her ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine umfangreiche Sanierung möglich und dienlich ist. Weiter ist der Beschwerdeführer im Bereich der Luxusimmobilien kein Laie und profitiert daher von einem grossen Erfahrungsschatz, sodass er einen gedanklich vorgefertigten Plan jederzeit formulieren kann. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb die Möglichkeit, sich beim Beschwerdeführer umfassend zu informieren. Dies ist im Hinblick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung als gleichwertig oder vergleichbar zu behandeln mit dem Erfordernis eines konkreten Plans. Dem Beschwerdeführer darf das Nichtvorliegen eines konkreten Plans nicht nachteilig vorgeworfen werden, da er aufgrund seiner Hundehaarallergie sowieso das Hauptgebäude nicht ausreichend lange begutachten kann.

1.2.4. Zusammenfassendes Zwischenfazit

Den Beschwerdeführer trifft grundsätzlich keine Pflicht zur Begründung der Kündigung²⁶ und er wurde durch die Beschwerdegegnerin nicht zu einer solchen aufgefordert. Der Beschwerdeführer ist somit fakultativ über die gesetzlich geforderten Anforderungen, die an eine ordentliche Kündigung gestellt werden, hinausgegangen.²⁷ Weiter ist sowohl der freiwillig mitgeteilte Kündigungsgrund, sowie die nachträgliche Einreichung der Begründungen zulässig, da Gründe bereits vor der Kündigungsaussprache bestanden haben und da die Mieterin keine Kündigungsbegründung gem. Art. 271 Abs. 2 OR verlangt hat. Die Gründe bestanden nicht erst nach dem Empfang der Kündigung, da der Beschwerdeführer den Entschluss zur Kündigung bereits im Jahr 2011 fasste, als er der Beschwerdegegnerin seine Vorhaben erklärte. Der Beschwerdeführer informierte die Beschwerdegegnerin vorgängig über seine Gründe. Nach dem Gesagten lässt sich zusammenfassen, dass das Verhalten des Beschwerdeführers nicht treuwidrig ist, womit die Kündigung gültig ist.

2. Gültigkeit der Mietzinserhöhungen

Der Beschwerdeführer will die Klage der Beschwerdeführerin vom 28. November 2014 abgewiesen haben. Mitunter auch den Punkt, wonach die Beschwerdegegnerin erfolgreich die beiden Miet-

²⁴ BGE 135 III 112 E. 4.2.

²⁵ Vgl. BGE 142 III 91 E. 3.2.1; BGer 4A_327/2015 vom 09.02.2016 E. 3.1.

²⁶ MENGE, S. 57.

²⁷ HIGI-ZK, Art. 271 OR, N. 125; BGer vom 18. März 1992, in mp 1/93, S. 28ff., E. 3.

zinserhöhungen als unzulässig darlegen konnte. Das Ganze betrifft die Erhöhung des Mietzinses vom 1. September 1992 und die Zweiterhöhung vom 1. April 2011. Es ist weiter anzuführen, wieso eine Herabsetzung des Nettomietzinses auf CHF 9'700.-- pro Monat nicht zulässig ist.

2.1. Qualifikation des Mietobjekts als «Luxusobjekt» (Art. 253b Abs. 2 OR)

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Beschwerdegegnerin nicht zu einer Anfechtung von missbräuchlichen Mietzinsen berechtigt ist, da es sich gem. Art. 253b Abs. 2 OR beim Mietobjekt um eine luxuriöse Wohnung oder ein Einfamilienhaus mit sechs oder mehr Wohnräumen handelt. Dies führt dazu, dass Art. 269 OR bis Art. 270e OR nicht anwendbar sind. Konkretisiert wird Art. 253b OR durch Art. 2 VMWG²⁸, der ergänzt, dass die Küche nicht hinzugerechnet werden darf. Dem Wortlaut von Art. 253b Abs. 2 OR i.V.m. Art. 2 VMWG kann ein quantitatives und ein qualitatives Element entnommen werden, die beide kumulativ gegeben sein müssen, um von einem Luxusobjekt i.S.d. Gesetzes zu sprechen. Quantitativ muss es sich um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus mit sechs oder mehr Wohnräumen handeln, wobei auf den Begriff des Wohnraumes gem. Art. 253a OR abzustellen ist. Qualitativ bedarf es dem Merkmal «Luxuriös».²⁹ In casu ist den Akten zu entnehmen, dass die Villa 5 Zimmer und das Nebengebäude 2.5 Zimmer umfassen. Es ist hierbei noch auf die einleitenden Bemerkungen zur ordentlichen Kündigung³⁰ zu verweisen, da es sich vorliegend um eine Wohnungsmiete und somit um eine Wohnung handelt. Betreffend quantitativem Element bleibt noch zu prüfen, wie es sich wegen der Anzahl Wohnräume verhält. Eine räumliche Trennung der beiden Gebäude soll nicht gegen eine Addition der verfügbaren, gemieteten Zimmer sprechen. Vielmehr ist eine Festlegung anhand der Gesamtanzahl der Wohnzimmer zielführend. Dem wird dann insofern entsprochen, als dass die anrechenbaren Räume oder Zimmer solche sind, in denen effektiv gewohnt werden kann.³¹

In casu sind die Räume der Villa und des Nebengebäudes für Wohnzwecke geeignet, da neben der Küche höchstens noch Nasszellen, Abstellräume, Balkone, Terrassen oder Loggias für die Gesamtanzahl Zimmer nicht berücksichtigt werden.³² Das heisst, dass die 5 Räume der Villa, sowie die 2.5 Räume des Nebengebäudes zusammenhängend zu beurteilen sind. Weiter ist darauf abzustellen, da die Betrachtung auf die Menge der Zimmer fällt, dass die Raumanzahl einzig nach objektiven Kriterien und unabhängig vom tatsächlichen oder vereinbarten Gebrauch zu bestimmen ist.³³ Auch ist bei offener Raumgestaltung nach Möglichkeit eine Gliederung anhand der Wohnfläche vorzunehmen. Die Zimmeranzahl kann nämlich mittels der vorliegenden Fläche eruiert

²⁸ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 (SR 221. 213. 11).

²⁹ SVIT-Kommentar, Art. 253b OR N. 10; BRUTSCHIN, mp 3/2015, S. 156.

³⁰ 1. Gültigkeit der Kündigung des Beschwerdeführers.

³¹ SVIT-Kommentar, Art. 253b OR, N. 10.

³² GIGER-BK, Art. 253-255 OR, N. 44.

³³ BRUTSCHIN, mp 3/2015, S. 157.

werden.³⁴ Die Küche des Nebenhauses fällt dort mit dem Wohnzimmer zusammen und somit kann ein Abzug der Küche nicht direkt vorgenommen werden. Während sich die Küche nach den objektiven Kriterien der Nutzung nicht als Wohnraum werten lässt, fällt aber das Wohnzimmer unter den Begriff des Wohnraumes. Aufgrund dessen ist eine Unterteilung in Wohnzimmer und Küche sachdienlicher. Weiter spricht für eine Anwendung des Art. 253b OR in quantitativer Hinsicht, dass das Abstellen auf eine Mindestanzahl an Zimmer unter Berücksichtigung der modernen Lebensführung und Architektur nicht mehr zeitgemäss ist. Es ist vor allem Rücksicht auf die Nettowohnfläche zu nehmen, die für Luxusobjekte 150 m² betragen würde.³⁵ In Fällen einer Wohnfläche von über 150m² ist es daher sachgerechter von Luxusimmobilien zu sprechen und auf das Erfordernis der Mindestzimmeranzahl zu verzichten.³⁶ In casu beträgt die kumulierte Gesamtfläche 230 m², was deutlich über 150 m² ist und somit stark auf ein Luxusobjekt in quantitativer Hinsicht hindeutet.

Beim qualitativen Element ist nach rein objektiven Kriterien zu entscheiden, im Sinne einer Gesamtwürdigung, ob ein Wohnobjekt luxuriösen Charakter aufweist. Als mögliche Anknüpfungspunkte können bspw. historisch bedeutende Bauten auf einem herrschaftlichen Anwesen, Wohnungen mit besonderer Standortgüte oder parkähnlichen Gärten, sowie Räumlichkeiten mit einer exklusiven Ausstattung genannt werden.³⁷ In casu befindet sich das Mietobjekt in der Gemeinde Chênes-Bougeries. Die Gemeinde, wo die Villa und das Nebengebäude erbaut wurden, befindet sich an bester Lage, nämlich nicht weit vom Stadtkern der Stadt Genf entfernt. Damit verfügt dieser Standort über seine ganz eigenen Anreize. Auch für eine besondere Standortgüte spricht, dass das Mietobjekt einen Blick auf den Genfersee ermöglicht im Sinne einer aussergewöhnlichen Aussicht. Weiter ist auf den Umfang des Grundstücks verwiesen, welcher stattliche 2'500 m² beträgt. Zu all diesen Merkmalen gesellt sich noch die exklusive Ausstattung, die neben einem Audio System Hi-Fi zusätzlich ein massgeschneidertes Heimkino, eine mit Pergola überdachte Terrasse, grosse Fensterfronten, eine elektrische Gebäudesteuerung und ein eingebautes Cheminée umfasst. Im Besonderen ist hier Bezug zu nehmen auf diese audiovisuelle Ausrüstung, die in qualitativer Hinsicht als luxuriös angesehen werden kann.³⁸ Zusätzlich ist noch zu erwähnen, dass das Nebengebäude auch über eine elektrische Gebäudesteuerung, über eine Klimaanlage und Rollläden verfügt und ebenfalls ein Alarmsystem existiert, das sich u.a. durch einen versteckten Schalter in der Villa auszeichnet. Das heisst, dass diese Ausstattung im Speziellen ein zusätzlicher Indikator für das Merkmal «Luxuriös» ist.³⁹ Weiter zu beachten ist, dass in den Jahren 1992 und 2011 Renovationen an den beiden Gebäuden stattfanden, wobei mit den erwähnten Annehmlichkeiten ein Aus-

³⁴ HIGI-ZK, Art. 253a-253b OR, N. 68.

³⁵ GIGER-BK, Art. 253b OR, N. 45; Botschaft OR 2008, Ziff. 2.2.1.

³⁶ Botschaft OR 2008, Ziff. 2.2.1.

³⁷ GIGER-BK, Art. 253b OR, N. 47ff.

³⁸ BLASER, CdB 2004, S.71.

³⁹ BLASER, CdB 2004, S.71.

baustandard gewählt wurde, der nur selten anzutreffen ist.⁴⁰ Zu all dem Gesagten fügt sich noch nahtlos ein, dass das Nebengebäude in der Juli-Ausgabe 2012 des Magazins «Schöner Wohnen» erschienen ist. Das bedeutet, dass nicht nur das Nebengebäude an sich eine besondere Güte aufweist, sondern dass auch die Ausstattung entsprechend wertig sein muss. Durch die Anerkennung dieses Magazins als führende, deutsche Wohnzeitschrift,⁴¹ erhält das Gesagte ein gewichtiges Argument für die Bejahung der Luxuswohnungs-Qualität. Aus den genannten Gründen ist der Qualifikation des Mietobjekts des Beschwerdeführers als Luxusobjekt i.S.v. Art. 253b Abs. 2 OR zu entsprechen.

2.2. Parteiabrede als Abänderung des Mietzinses bei Luxusobjekten (Art. 253b Abs. 2 OR)

Bei einem Luxusobjekt gem. Art. 253b Abs. 2 OR entfalten die Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gem. Art. 269 OR bis Art. 270e OR und Art. 10 bis Art. 20 VMWG keine Wirkung. Daraus folgt, dass die Mietzinse in die Kategorie der freien Miete fallen.⁴² Eine Mietzinsanpassung kommt dann grundsätzlich nur im Rahmen eines Abänderungsvertrages, dem beide Parteien zustimmen, oder bei Vorliegen einer zu befolgenden Anpassungsklausel in Frage.⁴³ Sieht der Vertrag keine Anpassungsklausel vor und können sich die Parteien nicht auf eine Lösung einigen, so ist die Anpassung des Mietzinses nur auf dem Wege der Beendigung des Mietverhältnisses bei gleichzeitiger Unterbreitung der Fortsetzung unter veränderten Bedingungen (Änderungskündigung) möglich.⁴⁴

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass es sich um ein Luxusobjekt handelt und die Art. 269 OR bis Art. 270e OR nicht angewendet werden können. Es kommt daher im Rahmen eines Abänderungsvertrages zu einer Anpassung der Mietzinshöhe, wenn hierüber zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin Konsens besteht. Jede Vertragsänderung bedarf einer konsensualen Grundlage.⁴⁵ Zu beachten ist, dass die Änderungsfreiheit zum Sinngehalt der Vertragsfreiheit gehört und den Parteien die Befugnis einräumt, den Vertragsinhalt jederzeit zu ändern oder abzulehnen.⁴⁶ Der Konsens kann dabei ohne spezielle Formerfordernisse zwischen den Parteien geschlossen werden, da hier die Regeln des allgemeinen Teils des Obligationenrechts gelten, damit auch Art. 11 OR. In casu liegen mehrere Abänderungsverträge zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin vor. Der erste Abänderungsvertrag wurde per 1. September 1992 geschlossen, ein Weiterer per 1. April 2011. Da vorliegend keine speziellen Regelungen betreffend des Abänderungsvertrages vereinbart wurden, können Mietzinsanpassungen und mögliche andere

⁴⁰ PERMANN-OFK, Art.253a-253b OR, N. 5.

⁴¹ <<http://www.online-abo-bestellen.de/Schoener-Wohnen-Zeitschrift-Z3553.html>> (zuletzt besucht am 4. November 2016).

⁴² HIGI-ZK, Vorbemerkungen zu Art. 269-270e OR, N. 75ff.

⁴³ BRUTSCHIN, mp 3/2015, S.166.

⁴⁴ BRUTSCHIN, mp 3/2015, S.166.

⁴⁵ BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2b.

⁴⁶ BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2b.

Vertragsänderungen grundsätzlich formlos vereinbart werden.⁴⁷ Es ist davon auszugehen, da der Kontakt zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin äusserst herzlich und eng war und sich der Beschwerdeführer anlässlich seiner jährlichen Besuche immer nach dem Wohlbefinden und den möglichen Anliegen der Beschwerdegegnerin erkundigte, dass es bei Unzufriedenheit der Beschwerdegegnerin mit an Sicherheit angrenzender Wahrscheinlichkeit zu einem offenen Gespräch zwischen den Beiden gekommen wäre. Unzufriedenheit wurde von der Beschwerdegegnerin aber über all die Jahre niemals erwähnt, auch nicht in den Jahren nach den jeweiligen Mietzinsanpassungen. Somit kann angenommen werden, dass es zumindest zu einem stillschweigenden Konsens bezüglich der Anpassungsverträge gekommen ist. Denn wäre die Beschwerdegegnerin mit den Erhöhungen nicht einverstanden gewesen, hätte sie dies dem Beschwerdeführer mitteilen können. Die Erhöhung der Mietzinse sind damit als einvernehmlich erfolgt und als gültig zu erachten.

2.3. Eventualiter: Gültigkeit der Mietzinserhöhungen auch ohne Vorliegen eines Luxusobjekts

Für den Fall, dass das angerufene Gericht der Ansicht sein sollte, dass beim fraglichen Mietobjekt kein Luxusobjekt vorliegt, wären die Mietzinserhöhungen trotz den allgemeinen Bestimmungen von Art. 269 OR bis Art. 270e OR, sowie nach Art. 9 bis Art. 20 VMWG gültig.

2.3.1. Gültigkeit der ersten Mietzinserhöhung

Wie nachfolgend dargelegt wird, ist die erste Mietzinserhöhung vom 1. September 1992 gültig erfolgt, weil die Formerfordernisse zum einen nicht zwingend waren und zum anderen die Berufung der Beschwerdegegnerin auf einen Formmangel als rechtsmissbräuchlich erscheint.

Eine Anwendung von Art. 269d OR, welche die Regelung zur Nichtigkeit von Mietzinserhöhungen beinhaltet, kommt nur in Fällen der unbefristeten Mietverhältnisse in Frage.⁴⁸ In casu kann festgehalten werden, dass es sich vorliegend um ein unbefristetes Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin handelt. Deshalb ist Art. 269d OR grundsätzlich anwendbar,⁴⁹ wobei aber dessen Formerfordernisse zu beachten sind. Die Nichteinhaltung dieser Formvorschriften hat i.d.R. die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung zur Folge. Eine Ausnahme besteht jedoch, wenn die Mietparteien in gegenseitiger Übereinkunft eine Vertragsänderung betreffend Mietzinsanpassung beschliessen.⁵⁰ Daher müssen die normalerweise geltenden Formerfordernisse bei einer einseitigen Anpassung nicht berücksichtigt werden, sofern nicht der Schutzzweck der Norm verletzt wird.⁵¹ Das Formular muss demnach nur verwendet werden, wenn das im Rahmen des Mietvertrages bestehende Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung sich aus-

⁴⁷ BRUTSCHIN, mp 3/2015, S.167.

⁴⁸ BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2a.

⁴⁹ Vgl. BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2a.

⁵⁰ ROHRER, MRA 5/95, S. 259f.

⁵¹ FUTTERLIEB, MRA 1/99, S. 31f.

schliesslich zu Lasten des Mieters verschiebt.⁵² Der Schutzzweck von Art. 269d OR besteht darin, dass der Mieter nicht unter Druck einer Kündigungsandrohung zu einer vom Vermieter angestrebten Vertragsanpassung gezwungen werden kann.⁵³ Der Zweck von Art. 269d OR wird vor allem in Verbindung zu Art. 271a Abs. 1 lit. b OR deutlich, welcher die Thematik des Schutzes des Mieters vor einer Abänderungskündigung durch den Vermieter beinhaltet.⁵⁴ Gem. HIGI⁵⁵ wird das Recht zur einseitigen Vertragsänderung i.S.d Gesetzes als Gestaltungsrecht der betreffenden Partei angesehen. Macht der Vermieter von diesem Recht Gebrauch, muss der Mieter zustimmen. Der Mieter kann seine Zustimmung nur verweigern, sofern ein Missbrauchstatbestand vorliegt, oder er kann mittels Vertragskündigung ausweichen. Zusammenfassend für den Normzweck von Art. 269d OR ergibt sich, dass der Mieter vor Verhandlungen unter dem Kündigungsdruck des Vermieters geschützt werden soll. Ein weiterführender Schutzzweck reicht für die Beschränkung der Vertragsfreiheit nicht aus. An Stelle der gesetzlich ausdrücklich geregelten, einseitigen Anpassung kann die Möglichkeit zur zweiseitigen, einvernehmlichen Änderungen von den Parteien genutzt werden. Die Parteien können den Vertrag grundsätzlich auch während eines bestehenden Mietverhältnisses durch den Austausch entsprechender Willenserklärungen ändern, selbst wenn das die Mietzinsänderungen betreffen sollte. Für die Formerfordernisse bei der einseitigen Anpassung bedeutet dies, dass diese für die zweiseitige Anpassung nicht zur Geltung kommen, wenn der gesetzliche Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.⁵⁶ Dass der Mieter mittels amtlichen Formular auf sein Anfechtungsrecht hingewiesen wird, ist jedoch nicht aus dem Schutzzweck der Bestimmung von Art. 269d OR abzuleiten.⁵⁷

In casu ist nicht ersichtlich, dass die Beschwerdegegnerin bei der Mietzinsanpassung vom 1. September 1992 in ihrer Willensfreiheit eingeschränkt ist, oder mittels einer Kündigung, für den Fall einer etwaigen Ablehnung, unter Druck gesetzt wurde. Der Schutzzweck von Art. 269d OR, der den Mieter vor einer solchen Drucksituation schützen will, wird daher nicht umgangen. Die auf zweiseitigem Willen basierende Anpassungen des Mietzinses ist folglich als gültig zu erachten, da keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks von Art. 269d OR erfolgte. Im Falle der ersten Mietzinserhöhung kann deswegen von der Einhaltung der Formvorschriften nach Art. 269d OR abgesehen werden. Dies immer unter dem Vorbehalt, dass es zu einer vertraglichen Anpassung des Mietzinses kommt.⁵⁸ Wie gerade eben erwähnt ist der Anpassungsvertrag also nicht an die Schriftlichkeit gebunden und kann auch mündlich abgeschlossen werden. Aufgrund des engen Kontakts zwischen Beschwerdeführer und Beschwerdegegnerin und den jährlichen Treffen der beiden kann

⁵² SVIT-Kommentar, Art. 269d OR, N. 15.

⁵³ WEBER-BSK OR I, Art. 269d OR, N. 1.

⁵⁴ BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2b.

⁵⁵ HIGI-ZK, Art. 257 OR, N. 19.

⁵⁶ Zum Ganzen BGer vom 28. März 1995, in MRA 5/95, S. 256ff., E. 2b.

⁵⁷ FUTERLIEB, MRA 1/99, S. 30f.

⁵⁸ ROHRER, MRA 5/95, S. 259f.

davon ausgegangen werden, dass es zum Konsens bezüglich des Anpassungsvertrages gekommen ist.

Im Übrigen kann die Beschwerdegegnerin die Mietzinserhöhung nicht anfechten, da sie sich mit ihrer Berufung auf etwaige Formmängel rechtsmissbräuchlich verhält.

Betreffend der ersten Mietzinserhöhung kann den Akten nicht entnommen werden, inwiefern der Beschwerdeführer diese angekündigt hat. Wie schon erwähnt, ist eine Mietzinserhöhung nichtig gem. Art. 269d Abs. 2 OR, falls gewisse Formvorschriften, wie das Beilegen des vorgeschriebenen Formulars, nicht beachtet werden. In gewissen Fällen ist es aber nahliegender, die Nichtigkeit trotz deren Bestehen zu verneinen, sodass ihre krassen Folgen, mit Vorteil für die Rechtssicherheit, keine Wirkung zeitigen. Dies wäre dann zutreffend, wenn der Mieter bei einer späteren Mietzinserhöhung, trotz Formfehler, das Ganze nicht anficht. Er anerkennt dann die Grundlage dieser Vertragsänderung als verbindlich, folgerichtig also auch die darauf gestützte, neue, einseitige Mietzinsanpassung.⁵⁹ In casu pflegte der Beschwerdeführer über die Jahre hinweg stets einen herzlichen Kontakt mit der Beschwerdegegnerin und fixierte mit ihr zwei Mietzinserhöhungen, wobei die Beschwerdegegnerin diese nie anfocht, sondern den Mietzins stets bezahlte. Erst die Kündigung des bestehenden Mietvertrags veranlasste die Beschwerdegegnerin dazu, erste Schritte in Richtung Anfechtung zu unternehmen. Das heisst, dass die Beschwerdegegnerin die Mietzinserhöhung akzeptierte, da ihr Handeln im Sinne eines fortwährenden Bezahlens dieser Schuld dafürspricht. Auch das Bundesgericht anerkennt die Rechtsmissbräuchlichkeit einer Berufung auf Formmangel bei Mietzinserhöhungen, falls das frühere Verhalten des Mieters beim Vermieter ein schutzwürdiges Vertrauen begründet.⁶⁰ Dieses Vertrauen wird im Zusammenhang mit der Akzeptanz der Mietzinserhöhung und dem fehlenden Verfolgen der Ansprüche des Mieters aufgeführt, sowie dem vorbehaltlosen Bezahlen der erhöhten Mietzinse über einen Zeitraum von mehreren Jahren.⁶¹ In casu ist hier bezüglich dem erwähnten Verhalten der Beschwerdegegnerin noch zu ergänzen, dass einiges dafür spricht, ein schutzwürdiges Vertrauen vorliegend zu bejahen, da die Beschwerdegegnerin über einen längeren Zeitraum vom Beschwerdeführer besucht wurde und sie sich diesbezüglich nie beim Beschwerdeführer über die jeweiligen Erhöhungen der Mietzinse beklagte. Es kann also festgehalten werden, dass die Unklarheit der Akten, ob die erste Mietzinserhöhung zulässig mit entsprechendem Formular angekündigt wurde, irrelevant ist, da eine Berufung der Beschwerdegegnerin auf Formmängel sowieso nicht standhaft ist. Hinzuzufügen ist hierbei noch, dass der Anfangsmietzins von der Beschwerdegegnerin gem. Art. 270 Abs. 1 OR nie angefochten wurde und daher als genehmigt anzusehen ist.

⁵⁹ Vgl. SVIT-Kommentar, Art. 269d OR, N. 58.

⁶⁰ BGer 4A_409/2007 vom 14.01.2008 E. 3.1.

⁶¹ BGer 4A_409/2007 vom 14.01.2008 E. 3.3.

Zusammenfassend ist für den Fall, dass das angerufene Gericht das Vorliegen eines Luxusobjekts verneint, die erste Mietzinserhöhung dennoch als gültig zu erachten.

2.3.2. Gültigkeit der zweiten Mietzinserhöhung

Die zweite Mietzinserhöhung erfolgte nach der Renovierung des Nebengebäudes im Jahr 2011 und wurde per einfachem Brief angekündigt, wobei die Beschwerdegegnerin weiterhin den Nettomietzins entsprechend einzahlte.

Falls das angerufene Gericht das Vorliegen eines Luxusobjekts verneinen sollte, so kommen auch hier die Formerfordernisse nach Art. 269 OR bis Art. 270e OR und Art. 9 VMWG bis Art. 20 VMWG nicht zum Tragen. Dabei ist für die Darlegung hier auf die abstrakten Ausführungen weiter oben zu verweisen⁶² und die Bemerkungen zum Abänderungsvertrag heranzuziehen, da es sich auch hier um eine konsensuale Abrede zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin handelt. Insofern sind die gleichen Argumente zielführend wie oben, nämlich der Schutzzweck von Art. 269d OR und das fehlende Erfordernis von speziellen Formvorschriften, womit nur Art. 11 OR ausschlaggebend sein kann.

Im Übrigen kann eine Berufung auf Formmängel auch hier als rechtsmissbräuchlich gelten. Analog ist eine gedankliche Linie zur ersten Mietzinserhöhung zu ziehen, denn auch bei der zweiten Mietzinserhöhung ist es nicht naheliegend, aus dem Verhalten der Beschwerdegegnerin den Schluss zu ziehen, dass diese mit der betreffenden Mietzinserhöhung nicht einverstanden gewesen wäre. Man kann hierbei auf oben bereits erwähnten Punkte⁶³ zurückgreifen und sagen, dass der Beschwerdeführer sich stets bemüht hat, sich nach dem allgemeinen Wohlbefinden seiner Mieterin zu erkundigen, wobei er ihr in diesem Zusammenhang fortdauernd Besuche abstattete. Weiter spricht auch hier für eine schutzwürdige Vertrauensposition, dass der erhöhte Mietzins ohne Vorbehalte von der Beschwerdegegnerin bezahlt wurde, was für eine Akzeptanz des Selbigen spricht.

Aus all den genannten Gründen ist deshalb nicht anzuerkennen, dass die zweite Mietzinserhöhung von den rechtlich stark einschneidenden Folgen einer anfänglichen Nichtigkeit betroffen sein soll, selbst wenn Formerfordernisse nicht eingehalten worden wären.

2.4. Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung ist verjährt (Art. 62ff. OR)

Falls es sich um kein Luxusobjekt handeln würde und das Gericht die Nichtigkeit der Mietzinserhöhungen anerkennt, sind trotzdem noch Verjährungsregeln zu beachten. Dies vor allem in Bezug auf die erste Mietzinserhöhung, die zeitlich weitaus mehr zurückliegt als die zweite.

Bei der Nichtigkeit von Mietzinserhöhungen verhält es sich so, dass der Mieter die zu Unrecht bezahlten Beträge vom Vermieter zurückfordern kann, falls er aus Unwissen einen erhöhten Miet-

⁶² 2.3.1. Gültigkeit der ersten Mietzinserhöhung.

⁶³ 2.3.1. Gültigkeit der ersten Mietzinserhöhung.

zins bezahlt hat, der auf Formmängel fusst. Dies aber nur vorbehältlich eines etwaigen Rechtsmissbrauchs.⁶⁴ Der Mieter kann den zu viel bezahlten Mietzins als ungerechtfertigte Bereicherung gem. Art. 62ff. OR vom Mieter zurückfordern. Diese Rückforderung muss innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt erfolgen, ab dem der Mieter vom Rückforderungsanspruch Kenntnis erhalten hat, spätestens aber innerhalb von zehn Jahren gem. Art. 67 OR.⁶⁵ Ein Schlichtungsgesuch kann die absolute Verjährung nach Art. 67 OR unterbrechen gem. Art. 135 Ziff. 2 OR.⁶⁶ Im vorliegenden Fall wäre vor allem die absolute Verjährungsfrist von zehn Jahren ab Entstehung des Anspruchs zu beachten, da der erhöhte Mietzins seit dem 1. September 1992 CHF 12'000.-- betrug, die Beschwerdegegnerin aber erst am 1. April 2014 die Mieterschlichterstelle aufsucht, um am 28. November 2014 beim zuständigen Gericht für Mietstreitigkeiten Klage einzureichen.

Das heisst, dass nicht auf die Forderungen der Beschwerdegegnerin einzugehen ist, da ihre Ansprüche, vor allem betreffend der ersten Mietzinserhöhung, verjährt sind.

2.5. Keine Gründe für eine Mietzinsreduktion

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, dass eine Mietzinsreduktion auf den Betrag von CHF 9'700.-- unzulässig ist. Dabei soll dargelegt werden, inwiefern dies zutreffend ist.

Es ist dabei das Rechtsmittel der Anfechtung des Anfangsmietzinses gem. Art. 270 Abs. 1 OR genannt, durch das eine Herabsetzung des Mietzinses unter den anfänglichen Mietzins erreicht werden kann. Das Ganze ist aber nach dem Wortlaut dieses Artikels an eine 30-tägige Frist gebunden, innerhalb welcher der Mieter nach Übernahme der Sache den Anfangsmietzins anfechten muss. Bei dieser Frist handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, weswegen diese sogar zu laufen beginnt, falls die Mietsache bei Übergabe Mängel aufweisen sollte.⁶⁷ Unterlässt der Mieter eine Anfechtung, so kann daraus geschlossen werden, dass der Anfangsmietzins nicht missbräuchlich ist. Es handelt sich hierbei um eine unumstössliche Vermutung. Im Verlaufe der Mietzeit kann daher der Mieter u.a. nicht den unangefochtenen Anfangsmietzins im Rahmen eines Mietzinsherabsetzungsverfahrens direkt oder indirekt auf seine Missbräuchlichkeit hin überprüfen lassen. Es ist dann nur noch möglich eine Aufhebung etwaiger Mietzinserhöhungen zu erwirken, nicht aber die Unterschreitung eines unangefochtenen Anfangsmietzinses.⁶⁸ In casu hat die Beschwerdegegnerin es unterlassen, den Anfangsmietzins innerhalb der 30-tägigen Frist anzufechten, was nach dem oben Gesagten dazu führt, dass dieses Rechtsmittel für sie verwirkte. Es gibt im Übrigen keinen triftigen Grund, vom eindeutigen Wortlaut des Artikels 270 Abs. 1 OR abzuweichen, weswegen der Beschwerde-

⁶⁴ LACHAT/DÖRFLINGER, N. 17/3.2.4.

⁶⁵ BGE 130 III 504 E. 6.2; BGer 4A_198/2008 vom 7. Juli 2008 E. 3.1.

⁶⁶ HUWILER-BSK OR I, Art. 67 OR N. 3; DÄPPEN-BSK OR I, Art. 135 OR, N. 6c.

⁶⁷ LACHAT/DÖRFLINGER N. 17/2.3.2.

⁶⁸ SVIT-Kommentar, Art. 270 OR, N. 48.

gegnerin hier kein Weg offensteht, eine Unterschreitung des unangefochtenen Anfangsmietzinseszinses zu erwirken.

Es verbleibt der Beschwerdegegnerin, ob Luxusobjekt oder nicht, nur noch eine Anspruchsgrundlage nach dem allgemeinen Teil des Obligationenrechts. Dies ist die Übervorteilung gem. Art. 21 OR, die jedoch nach dem Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 OR eine Erklärung innert Jahresfrist nach Abschluss des Vertrages voraussetzt. Aus den Akten ist zu entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin zu keinem Zeitpunkt eine Übervorteilung geltend gemacht hat, weswegen auch dieser Punkt ausgeschlossen werden kann und daher als unzulässig zu erachten ist.

2.6. Ablehnung eines Herabsetzungsbegehrens (Art. 270a OR)

Dem Herabsetzungsbegehren der Beschwerdegegnerin i.S.v. Art. 270a OR ist nicht stattzugeben. Nachfolgend wird dargelegt, inwiefern dies zutrifft.

Aus Art. 270a Abs. 1 OR geht hervor, dass der Mieter den Mietzins anfechten kann, falls er ihn als missbräuchlich erachtet aufgrund einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage. Eine wesentliche Änderung liegt u.a. bei Veränderungen des Hypothekenzinssatzes vor.⁶⁹ Der Mieter muss aufgrund der Veränderung der Berechnungsgrundlage Grund zur Annahme haben, dass der Ertrag, den der Vermieter generiert, missbräuchlich ist i.S.v. Art. 269 OR und Art. 269a OR.⁷⁰ Sobald diese Punkte erfüllt sind, kann auf das Verfahren in Art. 270a Abs. 2 und 3 OR eingegangen werden.⁷¹ Nach Art. 270a Abs. 2 OR kann der Mieter ein Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses an den Vermieter stellen, welcher innert 30 Tagen darauf antworten kann. Tut er dies nicht, kann der Vermieter innert 30 Tagen die Schlichtungsstelle anrufen. Von diesem Erfordernis kann gem. Art. 270a Abs. 3 OR abgewichen werden, wenn sich die Parteien in einem Anfechtungsverfahren befinden.⁷²

Da in casu den Akten kein Begehren um Mietzinsherabsetzung durch den Mieter entnommen werden kann, sind die Voraussetzungen von Art. 270a Abs. 1 und Abs. 2 OR nicht erfüllt. Von den genannten Voraussetzungen kann nicht abgewichen und auf ein Vorverfahren verzichtet werden, denn dieses Verfahren gibt dem Vermieter die Chance zur Mithilfe. Der Mieter kann nämlich eine dreijährige Kündigungssperre nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR durch Einigung mit dem Mieter verhindern.⁷³ Das Vorverfahren ist zudem eine Prozessvoraussetzung. Falls diese nicht befolgt wird, ist nicht auf das Verlangen der Herabsetzung einzutreten.⁷⁴ Auch liegt keine Ausnahme i.S.v.

⁶⁹ PERMANN-OFK, Art. 270a OR; N 2.

⁷⁰ HIGI-ZK, Art. 270a OR, N. 43.

⁷¹ Vgl. HIGI-ZK, Art. 270a OR N 4.

⁷² LACHAT-CR CO I, Art. 270a CO, N. 9.

⁷³ KOLLER THOMAS, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2006, ZBJV 143/2007 S. 831ff., S. 851f.

⁷⁴ HEDIGER BRUNO, Entwicklungen im Mietrecht/Le point sur le droit du bail, SJZ 103/2007 S. 318ff., S. 323.

Art. 270a Abs. 3 OR vor, da sich die Parteien nicht im Anfechtungsverfahren befinden. Es ist dem Herabsetzungsbegehren des Mieters nicht Folge zu leisten.

3. Gültigkeit des Sicherheitsvertrages

Laut Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter Nebenkosten bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter so vereinbart hat. Nebenkosten sind gem. Art. 257a Abs.1 OR das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der gemieteten Sache zusammenfallen. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die durch die Parteien vereinbarten Nebenkosten in Form des Sicherheitsvertrages mit dem Beschwerdeführer als gültig zu erachten sind.

3.1. Gültigkeit der Nebenkosten bei Bejahung eines Luxusobjekts

Als Nebenkosten kommen gem. Art. 257b Abs. 1 OR die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, in Frage. Darunter fallen bspw. Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten oder auch Kosten für die Bewachung von Geschäftshäuser,⁷⁵ für die Hauswartung, Gartenpflege oder Liftbetrieb, sowie etwaige Serviceabonnemente.⁷⁶ Damit Nebenkosten als gültig erachtet werden, bedarf es nach Art. 257a Abs. 2 OR einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter. Auch darf kein Koppelungsgeschäft i.S.v. Art. 254 OR vorliegen. Die besondere Vereinbarung über die Nebenkosten muss grundsätzlich eine Ausdrückliche sein, wobei dies aber formfrei geschehen kann.⁷⁷ Zudem darf der Vermieter aus dieser Vereinbarung keinen Gewinn erzielen.⁷⁸

Wie bereits weiter oben erläutert,⁷⁹ statuiert Art. 253b Abs. 2 OR, dass bei Vorliegen eines Luxusobjekts die Bestimmungen über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nicht anwendbar sind. Mehrheitlich befinden sich diese Bestimmungen in den Art. 269ff. OR. Eine Ausnahme bildet hier Art. 254 OR, der zwar systematisch zu den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts gehört, aber nach Massgabe seines Zwecks zum spezifischen Schutz des Mieters vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen dazuzuzählen ist.⁸⁰ Demgemäss muss Art. 253b Abs. 2 OR auch für Art. 254 OR gelten. Somit sind die Bestimmungen über das Koppelungsgeschäft bei Vorliegen eines Luxusobjekts nicht anwendbar.⁸¹

In casu erbringt das Sicherheitsunternehmen des Beschwerdeführers eine Leistung in Form eines Sicherheitsabonnements, das monatlich für CHF 220.-- in Rechnung gestellt wird. Durch die vom Unternehmen erbrachten Leistungen, erhält die Beschwerdegegnerin mehr Schutz vor Einbrechern,

⁷⁵ SVIT-Kommentar, Art. 257-257b OR, N. 12.

⁷⁶ WALTER-KUKO OR, Art. 257b OR, N. 2.

⁷⁷ SVIT-Kommentar, Art. 257-257b OR, N. 18f.

⁷⁸ WEBER-BSK OR I, Art. 257-257b OR, N 2; SVIT-Kommentar, Art. 257-257b OR, N. 22.

⁷⁹ 2.1. Qualifikation des Mietobjekts als «Luxusobjekt» (Art. 253b Abs. 2 OR).

⁸⁰ LACHAT-CR CO I, Art. 254 CO, N. 4.

⁸¹ M.w.H. WEBER-BSK OR I, Art. 254 OR, N. 1.

womit das Bewohnen des Mietobjekts sicherer wird. Damit besteht ein Zusammenhang mit dem Gebrauch der Sache. Weiter, wie erwähnt, gilt die Bewachung von Geschäftshäuser als Leistung, welche durch Nebenkosten in Rechnung gestellt werden kann. Das Gleiche hat erst recht für die zusätzliche Sicherheit von Bewohnern von Wohnräumlichkeiten zu gelten. Es ist somit richtig, die Erbringung von Sicherheitsleistungen in Form von Nebenkosten abzurechnen. Weiter hat der Beschwerdeführer i.S.v. Art. 32 Abs. 1 OR als direkter Stellvertreter für sein Sicherheitsunternehmen gehandelt.⁸² Auf weitere Ausführungen zur Stellvertretung wird verzichtet, da diese von keiner Partei bestritten wird. Die Vereinbarung von Nebenkosten erfolgt durch Konsens, der sich nach Art. 1 Abs. 1 OR ergibt.⁸³ Konsens entsteht durch tatsächlich übereinstimmend verstandene oder nach dem Vertrauensprinzip übereinstimmend zu verstehende Willenserklärungen.⁸⁴ Die Beschwerdegegnerin wollte, dass ein Sicherheitsunternehmen die entsprechenden Leistungen erbringt. Sie bereute lediglich, nicht wählen zu können, von welchem Unternehmen diese Leistungen erbracht werden soll. Aus den Akten lässt sich kein Hinweis entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin nicht mit dem Umfang der Kosten oder der Leistung einverstanden war. Somit bezog sich ihr Wille auf die Leistung und die damit zusammenhängenden Kosten. Der Beschwerdeführer bestreitet die durch ihn als Stellvertreter erfolgte Willenserklärung nicht, womit übereinstimmende Willenserklärungen vorhanden sind und demzufolge ein Konsens besteht.

Der Beschwerdeführer erzielt aus dem Sicherheitsvertrag keinen Gewinn. Zwar mag es sein, dass sein Unternehmen Gewinn erzielt, jedoch darf dieses nicht mit ihm gleichgesetzt werden. Eine Unternehmung muss selbständig und unabhängig von ihrem Eigentümer Rechte und Pflichten erwerben können.⁸⁵ Falls das Gericht den bereits genannten Ausführungen folgt und das Mietobjekt als Luxusobjekt qualifiziert, sind die Bestimmungen zum Koppelungsgeschäft von Art. 254 OR aus den genannten Gründen nicht anwendbar. Ein Koppelungsgeschäft kann daher nicht vorliegen und die Nebenkosten in der Höhe von CHF 220.-- sind als gültig zu erachten.

3.2. Gültigkeit der Nebenkosten bei Verneinung eines Luxusobjekts

Falls das Gericht das Mietobjekt nicht als Luxusobjekt qualifiziert, wird hier dargetan, wieso ein allenfalls fehlendes Formular gem. Art. 269d Abs. 3 i.V.m. Art. 269d Abs. 1 OR unerheblich ist und ein Koppelungsgeschäft i.S.v. Art. 254 OR zu verneinen ist. Für die Unerheblichkeit der Formerfordernisse sei auf die obigen Ausführungen zu verweisen.⁸⁶ Ein nichtiges Koppelungsgeschäft nach Art. 254 OR liegt vor, wenn alle folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: Der Abschluss des gekoppelten Rechtsgeschäfts muss als erzwungene Folge des Mietvertragsverhältnisses erscheinen, sodass der Abschluss des gekoppelten Geschäfts *Conditio-sine-qua-non* für den Wei-

⁸² JUNG-KUKO OR, Art. 32 OR, N.1.

⁸³ SVIT-Kommentar, Art. 257-257b OR, N. 18.

⁸⁴ BGE 129 III 320 E. 6.2.

⁸⁵ HUGUENIN/REITZE-BSK ZGB I, Art. 53 ZGB, N. 1.

⁸⁶ 2.3.1. Gültigkeit der ersten Mietzinserhöhung.

terbestand des Mietvertrages ist. Zudem muss das gekoppelte Rechtsgeschäft für den Mieter Verpflichtungen enthalten, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Auch wird stillschweigend vorausgesetzt, dass die Koppelung missbräuchlich sein muss.⁸⁷ Zusätzlich ist das Koppelungsgeschäft vor allem dann gültig, wenn der Mieter ein eigenes Interesse am gekoppelten Geschäft hat.⁸⁸ Die Vereinbarung der Nebenkosten in Form der Leistung der Sicherheitsunternehmung des Beschwerdeführers war nicht relevant für das Schicksal des Mietvertrages. Zudem hängt der Sicherheitsvertrag mit dem Gebrauch der Sache zusammen, wie das bereits aufgezeigt wurde. Weiter hatte die Beschwerdegegnerin durchaus ein Interesse an der Sicherheitsleistung des Unternehmens des Beschwerdeführers, da sie gegenüber einer solchen Sicherheitsmassnahme alles andere als abgeneigt war. Die stillschweigend vorausgesetzte Missbräuchlichkeit liegt nicht vor, da zwischen der Leistung der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdeführers kein offensichtliches Ungleichgewicht erblickt werden kann.⁸⁹ Es ist somit festzuhalten, dass die Nebenkosten als gültig zu erachten sind.

Wir ersuchen höflich, den gestellten Rechtsbegehren zu entsprechen. Freundliche Grüsse Team 37

⁸⁷ SVIT-Kommentar, Art. 254 OR, N. 14f.

⁸⁸ LACHAT/WYTENBACH N. 22/2.4; BGer 4C_255/2005 vom 17. November 2004 E. 4.3.

⁸⁹ LACHAT/WYTENBACH N. 22/2.4.