

# **BL\_GERICHTE 400 2024 279 vom 3. Juni 2025**

BL Gerichte, 2025-06-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_400\\_2024\\_279](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_2024_279)

FR: BL\_GERICHTE 400 2024 279 du 3 juin 2025

IT: BL\_GERICHTE 400 2024 279 del 3 giugno 2025

## **Regeste**

Anfechtung der Mietzinserhöhung nach einer Sanierung; Prüfung des Vorliegens einer umfassenden Überholung i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG (E. 3.1 ff.); Anwendung eines pauschalen Wertvermehrungsanteils (E. 3.4 f.); keine Pflicht der Vermieterin, Zahlungs- und Detailbelege für jede einzelne Mietwohnung zusammenzustellen bzw. eine Ausscheidung der Arbeiten für jede einzelne Liegenschaft und Mietwohnung vorzunehmen (E. 3.5); Beurteilung des gewählten Kostenverteilungsschlüssels (E. 3.6); bei sog. Altbauten erfolgt die Missbräuchlichkeitskontrolle primär nach dem Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit (E. 4.3); eine unzutreffende Angabe über Förderbeiträge im Mietzinserhöhungsformular führt zur Anfechtbarkeit und nicht zur Nichtigkeit der Mietzinserhöhung (E. 5.3).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Der Entscheid der Vorinstanz vom 22. August 2024 ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 ZPO, welcher aufgrund des Streitwerts von CHF 59'520.00 mit Berufung innert 30 Tagen seit Zustellung des schriftlich begründeten Entscheids anfechtbar ist (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der schriftlich begründete Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 18. September 2024 fristauslösend zugestellt, sodass die mit Postaufgabe vom 18. Oktober 2024 erhobene Berufung fristgerecht erfolgte. Der einverlangte Kostenvorschuss für das Berufungsverfahren von CHF 2'000.00 wurde ebenfalls rechtzeitig geleistet. In der Berufung werden zulässige Berufungsgründe im Sinne von Art. 310 ZPO geltend gemacht. Zumal auch alle weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten. Die Zuständigkeit der Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, ergibt sich aus § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO. Der Entscheid erfolgt gestützt auf Art. 316 Abs. 1 ZPO aufgrund der Akten. 2.1 Gegenstand des Berufungsverfahrens bildet die von der Vorinstanz als rechtmässig qualifizierte Mietzinserhöhung seitens der Berufungsbeklagten und das nur teilweise gutgeheissene Herabsetzungsbegehren der Berufungsklägerin. Die Berufungsbeklagte begründete die Mietzinserhöhung mit getätigten wertvermehrenden Investitionen, die im Rahmen einer umfassenden Überholung der Überbauung ab 2020 getätigt wurden. Zum Nachweis der von ihr geltend gemachten Investitionskosten von gesamthaft CHF 13'755'341.00 reichte sie mit ihrer Klage und Replik unter anderem eine detaillierte Mieterorientierung vom 23. Januar 2020, eine als Kostenkontrolle bezeichnete detaillierte Bauabrechnung der C. AG vom 14. März 2022 mit ausgewiesenen Investitionskosten von CHF 13'755'341.00, eine Zusammenfassung der Gesamtkosten vom 30. September 2022 mit Aufschlüsselung und Berechnung der Mietzinserhöhungen je nach Grösse der Mietwohnungen, einen Mieterspiegel, eine Dokumentation mit Fotos einzelner Wohnungen vor und nach der Gesamtanierung sowie

den Baubeschrieb der C. AG vom 27. November 2019 ein. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. August 2024 legte die Berufungsbeklagte sodann die zuvor zur Edition offerierten Detailbelege der Bauabrechnung ins Recht. Die Berufungsbeklagte ging gestützt auf Art. 14 Abs. 1 VMWG von wertvermehrenden Investitionen von 55 % der gesamten Investitionssumme aus und berechnete unter Zugrundelegung einer Amortisationsdauer von 30 Jahren, des damaligen Referenzzinssatzes von 1.25 % und eines Überwälzungssatzes von 4.63 % einen Gesamtmietzinsershöhungsanspruch von CHF 350'279.75, den sie im Verhältnis der Wohnflächen gleichmässig auf die betroffenen Wohnungen aufteilte. Die Vorinstanz schützte das Vorgehen und die Berechnungsweise der Berufungsbeklagten.

2.2 Die Berufungsklägerin rügt im Rechtsmittelverfahren im Wesentlichen, die geltend gemachten Investitionskosten von gesamthaft CHF 13'755'341.00 würden sich nicht aus der Kostenkontrolle ergeben, welche von der Berufungsklägerin stets bestritten worden sei. Die Berufungsbeklagte sei hinsichtlich der Investitionskosten ihrer Substantiierungspflicht nicht nachgekommen. Die Berufungsklägerin habe bereits im Schlichtungsverfahren und anschliessend im Verfahren vor der Vorinstanz mehrfach die Edition sachdienlicher Unterlagen verlangt. Dennoch habe die Berufungsbeklagte erst anlässlich der Hauptverhandlung vom 22. August 2024 einen Stapel nicht geordneter Belege ins Recht gelegt. Eine materielle Einsichtnahme sei der Berufungsklägerin unter diesen Umständen nicht möglich gewesen. Die Vorinstanz hätte die unterbliebene Mitwirkung der Berufungsbeklagten bei der Beweiserhebung sowie die nicht erfolgte oder jedenfalls verspätete Edition der relevanten Beweismittel im Rahmen der Beweiswürdigung berücksichtigen müssen. Es genüge nicht, die Edition der Belege lediglich zu offerieren; vielmehr obliege es der Berufungsbeklagten, die getätigten Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten im Einzelnen substantiiert zu behaupten und zu belegen. In Anwendung von Art. 8 ZGB wäre die Missbräuchlichkeit der streitgegenständlichen Mietzinsershöhung zu vermuten gewesen. Die Vorinstanz sei weder auf die Editionsrügen der Berufungsklägerin noch auf den Einwand der fehlenden Substantiierung der geltend gemachten Investitionskosten inhaltlich eingegangen. Angesichts des Umfangs und der Komplexität der anlässlich der Hauptverhandlung eingereichten Unterlagen sei der Berufungsklägerin keine sachgerechte und strukturierte Auseinandersetzung ermöglicht worden, womit ihr Gehörsanspruch verletzt worden sei. Die Berufungsklägerin könne die Mietzinsershöhung nur mithilfe der vollständigen Belege im Sinne von Art. 20 VMWG überprüfen. Im Weiteren bringt die Berufungsklägerin zusammenfassend vor, gestützt auf den Bericht der Hochschule Luzern vom 31. August 2019 betreffend «wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen» und zufolge des Fehlens der sachdienlichen Unterlagen könne der in Art. 14 Abs. 1 VMWG aufgestellte Regelprozentsatz von 50-70 % nicht angewendet werden. Die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass erheblicher aufgeschobener Unterhalt angefallen sei. Die Berufungsbeklagte habe diesen Umstand anerkannt, indem sie selbst dargelegt habe, dass seit der Gebäudeerstellung anfangs der 70er-Jahre keine umfassende Sanierung erfolgt sei. Es sei an der Berufungsbeklagten, die Sanierungsarbeiten zu beweisen; eine Kostenkontrolle reiche hierzu nicht aus. Die Vorinstanz ignoriere dies und verletze dabei insbesondere Art. 14 Abs. 5 VMWG sowie Art. 20 VMWG, wonach die Vermieterschaft die sachdienlichen Belege vorzulegen habe. Neben diesen Belegen habe die Berufungsklägerin zusätzlich einen Augenschein sowie die Befragung der Mieterschaften beantragt. All dies sei von der Vorinstanz nicht beachtet worden. Stattdessen habe die Vorinstanz unbesehen auf die Kostenkontrolle vom 14. März 2022 abgestellt. Bezogen auf

die einzelnen Mietverhältnisse lasse die Kostenkontrolle aber eine Unterscheidung zwischen den einzelnen Liegenschaften und Wohnungen nicht zu. Diese seien unterschiedlich saniert worden, weshalb der zur Anwendung gebrachte Verteilschlüssel der Kosten nach Mietfläche vorliegend unhaltbar sei. Aufgrund der unterschiedlichen Investitionen sei eine objektbezogene Überwälzung der Mehrleistungen erforderlich gewesen. Die Vorinstanz habe damit ihren Entscheid auf einen Sachverhalt gestützt, der überhaupt nicht aktenmässig belegt sei. Darüber hinaus habe sie im Rahmen der freien Beweiswürdigung vorhandenes Beweismaterial unzutreffend gewürdigt. 2.3 Die Berufungsbeklagte weist die Vorwürfe der Berufungsklägerin zurück und macht im Wesentlichen geltend, die Berufungsklägerin bezahle mit dem von der Vorinstanz nach der umfassenden Überholung festgelegten Nettomietzins von monatlich CHF 1'401.00 einen um rund CHF 100.00 tieferen Mietzins im Vergleich zum Mietzins von CHF 1'500.00 bei Mietvertragsabschluss im Jahre 2001 für ihre 5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 101 m

## **E. 2**

). Die Rügen der Berufungsklägerin zum behaupteten übersetzten Ertrag sind daher abzuweisen. 5.1 Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz hätte aus der unwahren Angabe der Berufungsbeklagten im amtlichen Formular betreffend den Erhalt von Förderbeiträgen für wertvermehrnde Verbesserungen die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung vom 9. Februar 2022 feststellen müssen. Die Berufungsbeklagte habe den Erhalt von Förderbeiträgen zu unterdrücken versucht. Das Kreuz sei unstreitig am falschen Ort gesetzt worden, wodurch die Berufungsklägerin durch die fehlerhafte Formularangabe irreführt worden sei. Die Begründung der Mietzinserhöhung sei damit unwahr, was zur Nichtigkeit der Mietzinserhöhung führen müsse. 5.2 Die Berufungsbeklagte bestreitet den Vorwurf der Irreführung. Die Förderbeiträge seien stets in der Bauabrechnung ausgewiesen und zugunsten der Mieterschaften in Abzug gebracht worden. Die Berufungsklägerin lege nicht dar, worin eine Irreführung oder ein konkreter Rechtsnachteil liegen solle. Für die Frage der Berechtigung der Mietzinserhöhung sei unerheblich, ob Subventionen geflossen seien. Massgebend sei einzig, ob sie in der Berechnung berücksichtigt worden seien. Eine allfällige unrichtige Angabe auf dem Formular begründe keine Nichtigkeit. Art. 269d Abs. 2 OR sehe die Nichtigkeitsfolge nur bei fehlender oder unklarer Begründung vor, nicht aber bei einer zwar klaren, jedoch inhaltlich unzutreffenden Begründung. Eine unzutreffende Begründung mache die Mietzinserhöhung lediglich anfechtbar. Die Schutzfunktion des Formulars sei nicht beeinträchtigt, weil die massgeblichen Informationen zur Mietzinserhöhung – insbesondere die umfassende Überholung und die Kostenbasis – transparent dargetan und überprüfbar vorgelegen seien. 5.3 Die Rügen der Berufungsklägerin beschränken sich weitgehend auf appellatorische Kritik und vermögen nicht zu überzeugen. Die Nichtigkeitsgründe sind in Art. 269d Abs. 2 OR abschliessend geregelt: Danach ist eine Mietzinserhöhung nichtig, wenn sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt wird (lit. a), wenn sie nicht begründet wird (lit. b) und wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird (lit. c). Keiner dieser drei Nichtigkeitsfälle liegt hier vor. Die Mietzinserhöhung wurde von der Berufungsbeklagten auf dem vom Kanton Basel-Landschaft bewilligten Formular angezeigt und mit «wertvermehrnden Investitionen gemäss Begleitschreiben vom 10. Februar 2022» begründet. Es ist darin weder eine Kündigung angedroht noch ausgesprochen worden. Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 VMWG verlangt zwar die Angabe, ob Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen erhalten wurden. Diese Informationspflicht dient der

möglichst umfassenden Information der Mieterschaft im Hinblick auf eine Anfechtung, vermag die in Art. 269d Abs. 2 OR vorgesehenen Nichtigkeitsgründe jedoch nicht zu erweitern. Anders als eine fehlende oder unklare Begründung, führt eine unzutreffende Angabe – hier über Förderbeiträge – nicht zur Nichtigkeit der Mietzinserhöhung, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit (BSK OR- Weber , 7. Aufl., E. 7b m.w.H.; SVIT-Komm/Rohrer , Art. 269d OR N 47 m.w.H.). Ferner ist festzuhalten, dass die Förderbeiträge in der Kostenkontrolle mit CHF 48'520.00 (unter dem Titel «Subventionen») ausgewiesen und bei den Investitionskosten von rund CHF 13.8 Mio. rechnerisch in Abzug gebracht worden sind. Einen Rechtsnachteil hat die Berufungsklägerin weder dargetan, noch ist ein solcher ersichtlich. Angesichts dieser Relationen ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass es in casu unverhältnismässig wäre, aus der beanstandeten Formularangabe zu den Förderbeiträgen die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung abzuleiten. Soweit die Berufungsschrift darüber hinaus bloss appellatorische Kritik übt, fehlt es an einer substantiellen Auseinandersetzung mit den einschlägigen Erwägungen der Vorinstanz. Die Rügen hinsichtlich der Förderbeiträge sind daher abzuweisen.

#### **E. 6**

Die weiteren Rügen der Berufungsklägerin erschöpfen sich in appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid. Sie vermögen weder eine Rechtsverletzung noch eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 310 ZPO aufzuzeigen.

#### **E. 7**

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ist die Berufung vollumfänglich abzuweisen. Daraus folgt, dass die Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), nach Massgabe von Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Berufungsklägerin aufzuerlegen sind. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT, SGS 170.31) auf CHF 2'000.00 festzusetzen. Ferner hat die Berufungsklägerin der obsiegenden Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung für die Kosten der berufsmässigen Vertretung zu leisten, welche sich nach der Tarifordnung (TO, SGS 178.112) bemisst. Mangels Vorlage einer Honorarnote durch die Berufungsbeklagte ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 TO). Ausgehend von einem kumulierten Streitwert von insgesamt CHF 281'280.00 für sämtliche fünf Parallelverfahren (vier Verfahren mit einem Streitwert von je CHF 59'520.00 und ein Verfahren mit einem Streitwert von CHF 43'200.00) ist das Grundhonorar auf CHF 22'000.00 festzulegen. In Anwendung von § 10 TO erscheint es angesichts der wiederholenden Ausführungen aus dem erstinstanzlichen Verfahren sachgerecht, das Grundhonorar ermessensweise um 25 % auf CHF 16'500.00 für sämtliche fünf Parallelverfahren zu reduzieren, was einem Grundhonorar von CHF 3'300.00 pro Berufungsverfahren entspricht (§ 14 TO). Zuschläge zum Grundhonorar nach § 8 TO rechtfertigen sich nicht. Ebenso besteht mangels konkreter Geltendmachung gemäss § 15 ff. TO kein Anspruch auf Auslagenersatz oder Mehrwertsteuer (vgl. KGE BL 400 19 237 vom 3. Dezember 2019 E. 9.1). Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten somit eine Parteientschädigung von CHF 3'300.00 für das vorliegende Verfahren zu bezahlen.