

Nouveau bail et formule officielle ; forfait pour l'augmentation des frais d'entretien

**Art. 269a, 269d CO ;  
12 al. 1 OBLF**

Selon l'art. 269d CO, l'avis de majoration de loyer doit être transmis au moyen d'une formule agréée par le canton, sous peine de nullité (consid. 2.1). Au contraire, la **conclusion d'un nouveau contrat de bail n'est soumise à aucune forme**. En l'espèce, les parties ont combiné un contrat de bail et un contrat de travail, le loyer réduit étant une contre-prestation partielle des prestations de travail. Les parties n'avaient pas réglé le cas où la locataire resterait dans l'appartement malgré la fin de son contrat de travail. Il y a donc une lacune du contrat que les parties devaient combler. Par conséquent, une **convention ultérieure concernant le loyer ne constitue pas une majoration du loyer existant, mais une fixation nouvelle du loyer, indépendante** du loyer existant jusque-là. Par conséquent, l'utilisation de la formule officielle n'est pas nécessaire (consid. 2.4).

Lors du calcul de l'augmentation du loyer fondée sur celle des frais d'entretien (art. 269a lit. b CO et art. 12 al. 1 OBLF), la **prise en compte de forfaits pour les frais d'entretien peut être admissible dans un cas particulier, du moment qu'elle n'entraîne pas une augmentation exagérée des coûts et qu'aucune autre méthode ne permet d'atteindre un résultat plus précis. Par contre, l'utilisation de montants forfaitaires sans tenir compte du cas particulier reste interdite** (consid. 4.1-4.4).

Lorsqu'un nouveau propriétaire ne dispose pas des documents relatifs aux frais d'entretien pour la période précédant l'acquisition de l'objet loué, le **calcul de l'augmentation des frais d'entretien fondée uniquement sur la période située entre l'acquisition du bien loué et la demande de réduction de loyer** ne viole pas le droit fédéral (consid. 4.5).

La jurisprudence du Tribunal fédéral autorise la **prise en compte d'un montant forfaitaire**, lorsque le juge, sur la base des récapitulatifs de coûts qui lui sont soumis, parvient à la conclusion qu'en raison des circonstances particulières, un forfait correspond mieux au développement des coûts effectifs que ne le ferait une comparaison des coûts moyens (consid. 4.6).

#### Besetzung

Bundesrichterin Klett, Präsidentin,  
Bundesrichter Corboz, Bundesrichterin Niquille,  
Gerichtsschreiber Gelzer.

#### Verfahrensbeteiligte

A.X. ,  
vertreten durch Advokatin Sarah Brutschin,  
Beschwerdeführer,

gegen

Y. AG,  
vertreten durch Advokat Dr. Roman Schnyder,  
Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Miete,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 3. Dezember 2012.

Sachverhalt:

A.

Die Z. AG stellte B.X. , die später A.X. heiratete, als Geschäftsführerin des "Z. -Ladens" an der I. - Strasse in J. an und vermietete ihr mit Mietvertrag vom 2. Dezember 1994 per 1. Januar 1995 eine sich in der gleichen Liegenschaft befindliche 4 ½-Zimmerwohnung. Der Mietvertrag sah einen monatlichen Mietzins von Fr. 900.-- zuzüglich Akontozahlungen für Nebenkosten von Fr. 110.-- vor. Bezüglich der Kündigungsfrist verwies der Vertrag auf besondere Bedingungen, gemäss welchen mit der Auflösung des Dienstvertrages ohne besondere Kündigung auch das Recht auf Benützung der Dienstwohnung erlischt. B.X. beendete im Jahr 1997 ihre Tätigkeit als Geschäftsführerin des Z. - Ladens für die Z. AG. Diese verkaufte die Liegenschaft an der I. -Strasse in J. , per 1. Januar 1998 an die V. AG, welche am 26. Dezember 1997 folgendes Schreiben an B.X. und ihren damaligen Ehemann A.X. richtete:

" Eigentumsübergang Liegenschaft I. -Strasse  
in J. / Neues Bankkonto für die Zahlungen

Sehr geehrte Frau, sehr geehrter Herr X. ,  
Mit Unterzeichnung der Kaufverträge hat die V. AG die Liegenschaft per 1.1.1998 erworben.  
Der bestehende Mietvertrag für die viereinhalb Zimmer Wohnung datierend vom 2.12.1994 wird von der V. AG mit - nachstehenden Neuerungen - übernommen.  
- Mietzins: alt CHF 1'010.00 ab 1.1.1998 neu CHF 1'550.00\*  
\*abzüglich CHF 200.00 pro Monat zu Lasten W. AG bis 31.12.1999, gemäss Vereinbarung zwischen Herrn C. (W. AG) und D. (V. AG) vom 14.8.1997.  
- Besondere Bedingungen: (Hinweis auf Dienstwohnung) ist aufgehoben.  
- Arbeitsvertrag für Hauswartung vom 8.12.1994 wird auf Ihren Wunsch per 31.12.1997 aufgehoben.  
Die Parkplätze sind ab 1.1.1998 im Eigentum der Gemeinde. Die Vermietung der Parkplätze ist nun Sache der Gemeinde.  
Wir bitten Sie daher, die Zahlung des Mietzinses monatlich im voraus auf unser Konto der BL KB zu überweisen."  
Am 28. Dezember 1997 unterzeichneten die Ehegatten X. eine Kopie dieser Vereinbarung und bezahlten in der Folge den darin vorgesehenen Mietzins.

Nach der Scheidung der Ehegatten X. im April 2006 zog B.X. aus der Wohnung aus und A.X. (nachstehend: Mieter) verblieb allein darin. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2009 kündigte die V. AG ihm per 31. März 2010 den Mietvertrag. Diese Kündigung wurde in der Folge wegen Verletzung des Gebots der schonenden Rechtsausübung aufgehoben.

Der Mietvertrag ging zufolge Fusion der V. AG mit der Y. AG (nachstehend: Vermieterin) am 7. Juni 2010 auf diese über.

Mit Zessionserklärung vom 4. Januar 2011 trat B.X. sämtliche gegenwärtigen und künftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis an den Mieter ab.

B.

B.a. Mit Eingabe vom 5. Januar 2011 stellte der Mieter bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft das Begehren, die Vermieterin zur Zahlung von Fr. 62'100.-- zuzüglich Zins zu 5 % seit Klageeinreichung zu verpflichten und festzustellen, dass der monatliche Mietzins Fr. 900.-- betrage. Zur Begründung führte er an, die mit Schreiben vom 26.

Dezember 1997 mitgeteilte Mietzinserhöhung sei mangels Verwendung des amtlich genehmigten Formulars nichtig gewesen, weshalb der bisherige Vertrag weitergelte und die in den letzten zehn Jahren zu viel geleisteten Mietzinse zurückzuerstatten seien. Mit Schlichtungsgesuch vom 25. Januar 2011 beantragte der Mieter, den monatlichen Mietzins per 1. April 2011 auf Fr. 736.45 herabzusetzen.

Für den Monat Februar 2011 bezahlte der Mieter nur den Bruttomietzins von Fr. 1'010.-- gemäss dem ursprünglichen Mietvertrag vom 2. Dezember 1994. Nachdem er den restlichen Mietzins gemäss der Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 auch nach der Androhung der Kündigung wegen Zahlungsrückstands nicht bezahlte hatte, kündigte ihm die Vermieterin mit Schreiben vom 23. März 2011 gestützt auf Art. 257d OR das Mietverhältnis per 30. April 2011. Der Mieter focht die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten an.

B.b. Nach gescheitertem Schlichtungsverfahren betreffend den Mietzins klagte der Mieter am 13. April 2011 beim Bezirksgericht Arlesheim gegen die Vermieterin auf Zahlung von Fr. 50'800.-- und auf Feststellung, dass der monatliche Mietzins für das Mietobjekt seit Mietbeginn Fr. 900.-- betrage. Zudem stellte der Mieter das Begehren, den monatliche Nettomietzins per 1. April 2011 auf Fr. 736.45 herabzusetzen. Mit Eingabe vom 29. Dezember 2011 beantragte der Mieter per 1. April 2012 eine weitere Senkung des Nettomietzinses um 3.11 %.

Nach gescheitertem Schlichtungsverfahren betreffend die Kündigung klagte die Vermieterin am 29. Juni 2011 beim Bezirksgericht Arlesheim auf Feststellung, dass das Mietverhältnis mit dem Mieter mit Kündigung vom 23. März 2011 gültig per 30. April 2011 aufgelöst worden sei, und auf Ausweisung des Mieters.

B.c. Das Bezirksgericht beurteilte die beiden Klagen in einem Verfahren und wies mit Entscheid vom 17. April 2012 das Rückforderungs- und das Feststellungsbegehren des Mieters ab. In teilweiser Gutheissung seines Herabsetzungsbegehrens reduzierte das Bezirksgericht den Nettomietzins ab 1. April 2011 um 3.32 % auf Fr. 1'392.20. Weiter stellte es fest, dass der Nettomietzins seit 1. Januar 1998 bis 31. März 2011 Fr. 1'440.-- betragen habe und die Kündigung der Vermieterin vom 23. März 2011 per 30. April 2011 gültig sei. Auf das Ausweisungsbegehren der Vermieterin trat es nicht ein.

B.d. Eine gegen diesen Entscheid gerichtete Berufung des Mieters wies das Kantonsgericht des Kantons Basel-Landschaft mit Entscheid vom 3. Dezember 2012 ab.

C.

Der Mieter (Beschwerdeführer) erhebt Beschwerde in Zivilsachen mit den Begehren, den Entscheid des Kantonsgerichts vom 3. Dezember 2012 aufzuheben und die Vermieterin (Beschwerdegegnerin) zur Zahlung von Fr. 50'800.-- zuzüglich Zins zu 5 % seit 5. Januar 2011 an den Beschwerdeführer zu verpflichten. Zudem sei festzustellen, dass der monatlich geschuldete Nettomietzins für die bei der Beschwerdegegnerin gemietete 4 ½-Zimmerwohnung seit Mietbeginn bis zu einer rechtskräftigen Mietzinsanpassung Fr. 900.-- betrage. Der monatlich geschuldete Nettomietzins sei per 1. April 2011 auf Fr. 736.45 und per 1. April 2012 um weitere 3.11 % herabzusetzen und die mit Formular vom 23. März 2011 per 30. April 2011 ausgesprochene Kündigung sei für unwirksam zu erklären. Eventuell sei die Sache an das Kantonsgericht Basel-Landschaft oder direkt an das Bezirksgericht Arlesheim zum Entscheid über die Forderung des Beschwerdeführers auf Zahlung von Fr. 50'800.-- seit 5. Januar 2011 zurückzuweisen.

Die Vermieterin (Beschwerdegegnerin) und das Kantonsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

Der Beschwerdeführer reichte eine Replik und die Beschwerdegegnerin eine Duplik ein.

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG), die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist somit unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhaltes kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 127 E. 1.5 S. 130; 133 II 249 E. 1.2.2 S. 252). Der Beschwerdeführer, der sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt wissen will, kann sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise seiner Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr muss er substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG gegeben sind (vgl. BGE 136 I 184 E. 1.2 S. 187; 133 III 462 E. 2.4 S. 466). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.; 133 III 462 E. 2.4 S. 466 f.).

2.

**2.1. Gemäss Art. 269d OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Abs. 1). Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt (Art. 269d Abs. 2 lit. a OR). Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist dagegen an keine Form gebunden.** Das Bundesgericht hat einen neuen Mietvertrag in einem Fall bejaht, in dem der Nutzungszweck der Mieträumlichkeiten grundlegend geändert wurde, da diese bisher ausschliesslich zum Betrieb eines Labors mit dem Verbot des Kochens und danach zur Führung eines Cafés bzw. Restaurants vermietet wurden, wobei die Parteien nicht die gleichen waren, die vermietete Fläche leicht vergrössert, neu eine Mietzinsanpassung vorgesehen und der Mietzins erhöht wurde (Urteil 4A\_576/2008 E. 8 vom 19. Februar 2009 E. 2.2).

2.2. Unter Berufung auf diese Rechtsprechung kam das **Kantonsgericht** zum Ergebnis, mit der Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 sei ein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden. Zur Begründung führte es aus, zwischen dem ursprünglichen Mietvertrag und der späteren Vereinbarung hätten erhebliche Unterschiede bestanden. So sei damit die Rechtsnachfolgerin der früheren Vermieterin und neben B.X. auch ihr damaliger Ehemann als zusätzlicher Mieter Vertragspartei geworden. Zudem sei die Wohnung neu nicht mehr als Dienstwohnung der Geschäftsführerin des "Z.-Ladens" vermietet worden und der Mietvertrag sei nicht mehr mit dem Arbeitsvertrag verbunden gewesen. Weiter sei der Mietzins von Fr. 1'010.-- auf Fr. 1'550.-- inkl. Nebenkosten von jeweils Fr. 110.-- pro Monat erhöht worden. Gemäss den Zeugenaussagen von B.X. im erstinstanzlichen Verfahren sei ein Teil ihres Lohnes in der Miete inbegriffen gewesen. Aus diesen Aussagen und dem damals äusserst günstigen Mietzins für eine 4 ½-Zimmerwohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche in J. ergebe

sich, dass der Geschäftsführerin des "Z. -Ladens" für die zu Wohnzwecken benutzte Wohnung in der Geschäftsliegenschaft während der Dauer des Arbeitsverhältnisses ein Rabatt gewährt wurde, der im Mietvertrag vom 2. Dezember 1994 nicht beziffert worden sei. Nachdem B.X. nicht mehr im "Z. -Laden" arbeitete, hätten keine Gründe mehr für die Rabattgewährung bestanden, welche die Mietzinsfestsetzung erheblich beeinflussten. Dies habe zu der von den Parteien vereinbarten Anhebung des Mietzinses geführt. Ferner sei der Arbeitsvertrag für die Hauswartung vom 8. Dezember 1994 auf Wunsch der Mieterschaft per 31. Dezember 1997 aufgehoben worden. **Da wesentliche Grundlagen für die inhaltliche Regelung des Mietverhältnisses erheblich verändert worden seien, handle es sich bei der Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 nicht um eine blosser Mietzinserhöhung im Verlauf eines fortbestehenden Mietverhältnisses, sondern um den Abschluss eines neuen Mietvertrages.** Daran vermöge nichts zu ändern, dass diese von juristischen Laien verfasste Vereinbarung davon spreche, dass der bestehende Mietvertrag mit - nachstehenden Änderungen - übernommen werde. Die erste Instanz habe daher das Begehren um Rückzahlung zu viel bezahlter Mietzinse zu Recht abgewiesen.

2.3. Der **Beschwerdeführer** rügt, das Kantonsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, die Parteien hätten per 1. Januar 1998 einen neuen Mietvertrag abgeschlossen. Dass sie von der Übernahme des bestehenden Mietvertrages ausgegangen seien, ergebe sich eindeutig daraus, dass im Schreiben vom 26. Dezember 1997 ausgeführt werde, der bestehende Mietvertrag werde mit - nachstehenden Neuerungen - übernommen. Zudem enthalte dieses Schreiben keinen Hinweis auf einen neuen Mietvertrag. Demnach habe der Beschwerdeführer nach Treu und Glauben davon ausgehen können, dass er mit der Unterzeichnung dieses Schreibens nicht dem Abschluss eines neuen Mietvertrages zustimme. Dies habe umso mehr zu gelten, als in diesem Schreiben die Mietsache, der Beginn des Mietvertrages und die Höhe der Akontozahlungen für Nebenkosten nicht bezeichnet worden seien. Der Konsens bezüglich dieser wesentlichen Vertragspunkte ergebe sich einzig aus dem ursprünglichen Mietvertrag vom 2. Dezember 1994. Entgegen der Meinung des Kantonsgerichts habe der Umstand, dass die Wohnung gemäss dem Schreiben vom 26. Dezember 1997 nicht mehr als Dienstwohnung vermietet wurde, den Verwendungszweck nicht grundlegend geändert, zumal die Wohnung bereits als "Dienstwohnung" zu Wohnzwecken verwendet worden sei. Zudem liege objektiv betrachtet keine Dienstwohnung vor, da der Beschwerdeführer und seine damalige Ehefrau auch nach der Beendigung ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin des "Z. -Ladens" in der Wohnung verbleiben konnten. Die Koppelung des ersten Mietvertrages an den Bestand eines Arbeitsvertrags sei unzulässig und damit wirkungslos gewesen, weshalb sie entgegen der Meinung des Kantonsgerichts durch das Schreiben vom 26. Dezember 1997 nicht aufgehoben werden können. Da gemäss Art. 261 Abs. 1 OR das Mietverhältnis mit dem Eigentum auf den Erwerber übergehe, erfahre damit der Inhalt des Mietvertrages keine Änderung. Der Parteiwechsel auf Seiten der Vermieterschaft stelle daher keine erhebliche Änderung des ursprünglichen Mietvertrages dar. Auch das durch die Heirat der Mieterin bewirkte Hinzutreten ihres Ehemannes als Mieter könne nicht erheblich sein, da diese Änderung auf die familiäre Situation der Mieterin zurückzuführen sei. Mangels eines Zusammenhangs mit dem Mietvertrag stelle die Beendigung des Hauswartungsvertrages keine erhebliche Änderung des Mietvertrages dar. **Demnach führe das Schreiben vom 26. Dezember 1997 einzig bezüglich des Mietzinses zu einer wesentlichen Vertragsänderung, weshalb nicht von einem neuen Mietvertrag, sondern von einer Mietzinserhöhung auszugehen sei, die gemäss Art. 269d Abs. 1 OR auf dem vom Kanton genehmigten Formular hätte mitgeteilt und begründet werden müssen.**

2.4. Die Parteien des Mietvertrages vom 2. Dezember 1994 verbanden diesen insoweit mit dem zwischen ihnen bestehenden Arbeitsvertrag, als dessen Beendigung auch zur Beendigung des Mietvertrages führen sollte. Zudem kamen die Parteien dieses Mietvertrages nach den verbindlichen Feststellungen des Kantonsgerichts überein, dass der Mietzins als teilweise Gegenleistung für die Arbeitsleistung der damaligen Mieterin im "Z. -Laden" um einen betragsmässig nicht bestimmten "Rabatt" reduziert wird. Damit stellte die Überlassung der Wohnung teilweise einen Naturallohn dar

( BRUNO COCCHI, Die Kündigung der Dienstwohnung, mp 1995, S. 51). Die Parteien haben den Fall, dass die ursprüngliche Mieterin trotz Beendigung des Arbeitsvertrages in der Wohnung verbleiben sollte, nicht geregelt. **Damit fehlte für diese Konstellation aufgrund des Wegfalls des unbestimmten Naturallohnes bzw. Mietzinsrabatts bezüglich der Höhe des Mietzinses eine Vereinbarung, weshalb insoweit eine Vertragslücke vorlag. Die damaligen Parteien des ursprünglichen Mietvertrages mussten daher bei der Fortführung des Miet- nach der Beendigung des Arbeitsvertrages den Mietzins vertraglich neu bestimmen, worüber sie sich bewusst waren. Demnach stellte die Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 bezüglich des Mietzinses nicht eine Erhöhung eines weiterhin gültig vereinbarten Mietzinses, sondern eine vom bisherigen Mietzins unabhängige neue Festsetzung desselben dar. Das Kantonsgericht ging deshalb bundesrechtskonform davon aus, dass die Einigung über den neuen Mietzins keine einseitige Mietzinserhöhung darstellte, welche die Formularpflicht gemäss Art. 269d OR begründet.** An dieser rechtlichen Qualifikation vermag entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nichts zu ändern, dass die damalige Vermieterin in ihrem Schreiben vom 26. Dezember 1997 ausführte, der bestehende Mietvertrag werde mit nachstehenden Neuerungen übernommen, da die Neufestsetzung des Mietzinses Teil dieser Neuerungen bildete.

2.5. In einer Eventualbegründung kam das Kantonsgerichts zum Ergebnis, selbst wenn von der Formularpflicht gemäss Art. 269d OR ausgegangen würde, wäre die Berufung des Beschwerdeführers darauf **rechtsmissbräuchlich** gewesen. Nach dem Gesagten ist diese Erwägung nicht entscheidenderheblich ist, weshalb auf die dagegen gerichtete Kritik des Beschwerdeführers nicht einzutreten ist.

3. Bezüglich des vom Beschwerdeführer gestellten Begehrens um Mietzinsherabsetzung per 1. April 2011 ging das Kantonsgericht vom Nettomietzins gemäss der Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 aus. Damit hat das Kantonsgericht gemäss der vorstehenden Erwägung entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kein Bundesrecht verletzt.

4.

4.1. Mietzinse sind gemäss Art. 269a lit. b OR in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Kostensteigerungen im Sinne dieser Bestimmung gelten insbesondere Erhöhungen der Unterhaltskosten (Art. 12 Abs. 1 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG, SR 221.213.11]). Unterhaltskosten sind die Aufwendungen, die dem Vermieter für die Instandhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch entstehen. Sie berechtigen grundsätzlich nicht zu einer Mietzinserhöhung (BGE 110 II 404 E. 3a S. 407). **Solche Aufwendungen können aber, wenn sie zu einer dauerhaften Unterhaltskostensteigerung führen, nach Art. 269a OR als Kostensteigerung mietzinserhöhend geltend gemacht werden** (Urteil 4A\_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 3.1 mit Hinweisen). **Kantonale Gerichte haben zum Teil je nach der Höhe der Inflation gestützt auf die Kostensteigerung Mietzinserhöhungen von pauschal 0.5 % bis 1 % pro Jahr zugelassen** ( RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT [Hrsg.], 3. Aufl. 2008, N. 40 zu Art. 269a OR; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, OR I, 5. Aufl., N. 8 zu Art. 269a OR; vgl. auch ELMAR GRATZ, Mietzinsgestaltung, 1995, S. 93 ff.). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss zur Bestimmung des Umfangs der Kostensteigerung grundsätzlich der Durchschnitt der in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung angefallenen Kosten mit den durchschnittlichen Kosten der darauffolgenden Jahre verglichen werden. Von dieser Regel darf indessen ausnahmsweise abgewichen werden, namentlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt oder wenn aufgrund einer starken Konjunktursteigerung der Durchschnitt den Kostenstand im massgebenden Zeitpunkt schlecht wiedergibt (BGE 111 II 378 E. 2 S. 380; bestätigt in: Urteile 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 2a, publ. in: MRA 2002, S. 47; 4A\_484/2011

vom 2. November 2011 E. 7). Kommt der Richter bei der Würdigung der ihm unterbreiteten Kostenzusammenstellung zum Schluss, angesichts besonderer Umstände entspreche eine auf Erfahrungswerten beruhende Pauschale eher der tatsächlichen Kostenentwicklung als der Vergleich der durchschnittlichen Kosten, wie er unter gewöhnlichen Umständen durchzuführen wäre, ist das Abstellen auf die Pauschale bundesrechtlich nicht zu beanstanden. **Die Mitberücksichtigung von Pauschalen kann somit im Einzelfall zulässig sein, sofern gewährleistet ist, dass sie nicht zu einer überhöhten Kostensteigerung führen und sofern keine andere Methode ein genaueres Ergebnis erwarten lässt. Die schematische Anwendung von Pauschalen ohne Rücksicht auf den Einzelfall bleibt dagegen unzulässig** (Urteil 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 2c; publ. in: MRA 2002, S. 47; mp 2002, S. 159).

4.2. Das **Bezirksgericht** berücksichtigte bezüglich des mit der Senkung des Hypothekarzinses begründeten Herabsetzungsbegehrens des Beschwerdeführers von Anfang 1998 bis Ende März 2011 eine pauschale Kostensteigerung von 0.5 %, was während 159 Monaten (bzw. 13.25 Jahren) einer Teuerung von 6.65 % entsprach. Es reduzierte daher den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Senkungsanspruch von 9.97 % auf 3.32 %.

4.3. Das **Kantonsgericht** erachtete die Anwendung einer Pauschale bezüglich der Bestimmung der Kostensteigerung als zulässig. Zur Begründung führte es zusammengefasst aus, entgegen der Meinung des Beschwerdeführers könne die Beschwerdegegnerin nicht deshalb keine Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung geltend machen, weil sie zu den Betriebs- und Unterhaltskosten in den Jahren 1995 bis 1997 keine Angaben machen könne und damit der Vergleich vor und nach der letzten Mietzinsfestsetzung unmöglich sei. Seien aufgrund einer Handänderung Belege betreffend die früheren Unterhaltskosten nicht mehr verfügbar, könne dem Vermieter nicht versagt werden, die seit dem Erwerb angefallenen Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung - umgerechnet auf einen Jahresdurchschnitt - mit einem Herabsetzungsbegehren des Mieters zu kompensieren, da der neuen Eigentümerin nicht die Beweispflicht für den Unterhalt der früheren Eigentümerin auferlegt werden könne. Aus den vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Angaben der Beschwerdegegnerin zu den Betriebs- und Unterhaltskosten der Liegenschaft an der I. -Strasse in J. in den Jahren 1998 bis 2009 ergebe sich eine Kostensteigerung um 148 %. Da diese deutlich über derjenigen gemäss den praxisüblichen Pauschalansätzen von 0.5 % bis 1 % pro Jahr lägen, führe die Anwendung von Pauschalen nicht zu einer überhöhten Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten, zumal das Bezirksgericht den unteren Pauschalansatz von 0.5 % angewendet habe.

4.4. Der **Beschwerdeführer** macht geltend, es sei unwahrscheinlich, dass die Beschwerdegegnerin über keine Angaben zu den Liegenschaftskosten in den drei Jahren vor Erwerb der Liegenschaft verfüge, zumal sie sich ohne solche Unterlagen kein Bild über die Ertragslage und damit die Berechtigung des Kaufpreises hätte machen können.

Mit diesen Ausführungen legt der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar, inwiefern das Kantonsgericht in Willkür verfallen sein soll, wenn es davon ausging, die Beschwerdegegnerin habe betreffend die Zeit vor dem Erwerb der umstrittenen Liegenschaft im Jahr 1997 nicht (mehr) über die Unterhalts- und Betriebskostenunterlagen verfügt (vgl. E. 1.2 hiervor).

4.5.

4.5.1. Sodann rügt der **Beschwerdeführer**, entgegen der Ansicht der Vorinstanz hätte die Beschwerdegegnerin die Unterhaltskosten der vormaligen Vermieterin beweisen müssen.

4.5.2. Das **Bundesgericht** hat bezüglich des Nachweises der Unterhaltskosten erwogen, könnten Belege zum Unterhalt in der Zeit vor dem Erwerb der Liegenschaft nicht beigebracht werden und daher betreffend der effektiven Betriebs- und Unterhaltskosten kein Durchschnittswert über drei bis fünf Jahre ermittelt werden, rechtfertige es sich, angemessene Kosten für eine kürzere Periode einzusetzen. Seien im Fall einer Handänderung Belege betreffend der früheren Unterhaltskosten

nicht (mehr) verfügbar, könne dem Vermieter nicht versagt werden, die seit dem Erwerb angefallenen Unterhaltskosten - umgerechnet auf einen Jahresdurchschnitt - in der Ertragsrechnung einzusetzen, da dem Käufer nicht die Beweispflicht für den Unterhalt des früheren Eigentümers auferlegt werden könne (Urteil 4C.273/2000 vom 21. Mai 2001 E. 3b, publ. in: mp 2001 S. 149).

4.5.3. Diese Rechtsprechung kann auch auf die Bestimmung der Steigerung von Unterhaltskosten übertragen werden, weshalb **das Kantonsgericht kein Bundesrecht verletzte, wenn es mangels Unterlagen betreffend die Zeit vor dem Erwerb der Liegenschaft auf die Zeit danach bis zur verlangten Mietzinsherabsetzung abstellte.**

4.6.

4.6.1. Weiter wendet der **Beschwerdeführer** ein, gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfe bei der Bestimmung einer bestrittenen Betriebskostenteuerung nur auf eine Pauschale abgestellt werden, wenn die Abrechnung von zwei Dreijahresperioden ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalte, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten unzutreffend wiedergebe. Diesbezügliche Feststellungen fehlten im angefochtenen Urteil. Da Unterhaltskosten in den einzelnen Mietobjekten unterschiedlich hoch ausfallen könnten, könne entgegen der Meinung der Vorinstanz von einem Anstieg der Unterhalts- und Betriebskosten der gesamten Liegenschaft nicht auf einen solchen im individuellen Objekt des Beschwerdeführers geschlossen werden. Das Kantonsgericht habe daher Art. 269a lit. b OR verletzt, indem es von den Kosten der gesamten Liegenschaft ausgegangen sei.

4.6.2. Der Beschwerdeführer lässt ausser Acht, dass **die Rechtsprechung des Bundesgerichts Pauschalen zulässt, wenn der Richter bei der Würdigung der ihm unterbreiteten Kostenzusammenstellung zum Schluss gelangt, angesichts besonderer Umstände entspreche eine auf Erfahrungswerten beruhende Pauschale eher der tatsächlichen Kostenentwicklung als der Vergleich der durchschnittlichen Kosten** (vgl. E. 4.1 hiervor). Inwiefern das Kantonsgericht diese Würdigung in Anbetracht einer tatsächlichen aussergewöhnlichen Kostensteigerung von 148.7 % bezüglich der gesamten Liegenschaft unzutreffend vorgenommen haben soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal grundsätzlich von den Unterhaltskosten der gesamten Liegenschaft ausgegangen werden kann (vgl. BGE 106 II 356 E. 5b S. 362) und der Beschwerdeführer nicht behauptet, die entsprechende Kostensteigerung sei im Wesentlichen auf Unterhaltsarbeiten zurückzuführen gewesen, die nicht seine Wohnung betrafen (vgl. ANDREAS MAAG, Unterhaltungspauschale, MRA 2005, S. 149 ff. 154). **Unter diesen Umständen konnte das Kantonsgericht bundesrechtskonform annehmen, es sei gewährleistet gewesen, dass der Pauschalansatz von 0.5 % nicht über der tatsächlichen Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten gelegen habe.**

5.

Da mit der Vereinbarung vom 26./28. Dezember 1997 per 1. Januar 1998 rechtsgültig ein neuer Mietzins vereinbart wurde (vgl. E. 2 hiervor), hat das Kantonsgericht entgegen der Meinung des Beschwerdeführers kein Bundesrecht verletzt, wenn es davon ausging, er sei in Zahlungsrückstand geraten, weil er für den Monat Februar 2011 nicht den Mietzins gemäss dieser Vereinbarung, sondern bloss den niedrigeren Mietzins gemäss dem ursprünglichen Vertrag bezahlt habe.

6.

6.1. **Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.** Allgemein gilt, dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird (BGE 120 II 31 E. 4a S. 32 f.; 105 E. 3a S. 108). Auch eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene ausserordentliche Kündigung kann missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR sein. Allerdings bedarf es hierzu besonderer Umstände (BGE 120 II 31 E. 4a S. 33). Solche können vorliegen, wenn der ausstehende Betrag



unbedeutend war oder kurze Zeit nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistet wurde und der Mieter den Mietzins zuvor immer rechtzeitig bezahlt hatte (Urteil 4A\_585/2010 vom 2. Februar 2011 E. 4.1 mit Hinweisen). Auch wurde eine Kündigung als missbräuchlich qualifiziert, die der Vermieter angedroht hatte, bevor er über die rückständigen Beträge Gewissheit erlangt hatte, weshalb er die Bezahlung eines wesentlich übersetzten Betrages einforderte (BGE 120 II 31 E. 4b S. 33 f.). Weiter wurde eine Kündigung als treuwidrig aufgehoben, die der Vermieter androhte, während die Parteien über eine grundsätzlich unbestrittene Mietzinsreduktion verhandelten, deren Höhe im Zeitpunkt der Androhung und Erklärung der Kündigung höchst unklar war (Urteil 4C.65/2003 vom 23. September 2003, E. 4.2.2; vgl. auch Urteil 4C.2/2007 vom 20. März 2007 E. 4.2).

6.2. Das **Kantonsgericht** kam zum Ergebnis, die Zahlungsverzugskündigung der Beschwerdegegnerin sei nicht rechtsmissbräuchlich gewesen. Gemäss Art. 270e OR bestehe der Mietzins während des Anfechtungsverfahrens - abgesehen von vorsorglichen Massnahmen des Richters - unverändert weiter, weshalb am Zahlungsverzug nichts ändere, dass der Beschwerdeführer mit seinem Schlichtungsgesuch vom 5. Januar 2011 die Herabsetzung des Mietzinses verlangt habe. Da der Beschwerdeführer den Mietzins hätte unter Vorbehalt zahlen oder nach den allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts hinterlegen können, hätte er mit der Bezahlung seinen Rückforderungsanspruch nicht verloren. Die bereits am 8. Dezember 2009 ausgesprochene Kündigung sei als missbräuchlich aufgehoben worden, weil die Vermieterin das Gebot der schonenden Rechtsausübung nicht beachtet hatte. Damit lasse sich die Behauptung des Beschwerdeführers, der damalige Kündigungsgrund sei vorgeschoben gewesen, nicht beweisen. Unabhängig davon könne die spätere Zahlungsverzugskündigung vom 23. März 2011 nicht treuwidrig sein, da sich der Beschwerdeführer diese seiner eigenen nicht rechtskonformen Verhaltensweise zuschreiben habe. Im Zeitpunkt dieser Kündigung hätten auch keine Verhandlungen über die Höhe einer allfälligen Mietzinsherabsetzung stattgefunden, welche die Kündigung als treuwidrig erscheinen liessen. Ausserdem sei der Zahlungsrückstand von Fr. 540.-- bzw. 35 % der Bruttomiete nicht minimal gewesen. Anhaltspunkte, welche dafür sprächen, dass sich die Beschwerdegegnerin [unabhängig vom Zahlungsrückstand] zum Ziel gesetzt hätte, den Beschwerdeführer als Mieter loszuwerden, lägen nicht vor.

6.3. Der **Beschwerdeführer** wendet ein, dass im Zeitpunkt der Kündigung vom 23. März 2011 keine Verhandlungen über die Höhe des Mietzinses geführt worden seien, sei nicht erheblich, da vor der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten ein Verfahren mit dem Begehren auf Feststellung, dass der Nettomietzins Fr. 900.-- betrage, eingeleitet worden sei. Dass die Beschwerdegegnerin dennoch die Zahlungsverzugskündigung ausgesprochen habe, verstosse gegen Treu und Glauben, zumal entgegen der Auffassung der Vorinstanz keine Hinterlegungsmöglichkeit bestanden habe und der Beschwerdeführer mit der Zahlung des vollen Mietzinses in Kenntnis des Formmangels bezüglich der Mietzinserhöhung den Rückerstattungsanspruch verloren hätte, wenn von einer freiwilligen Zahlung ausgegangen worden wäre.

6.4. Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete nur dann zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldspflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Unfreiwillig ist die Leistung namentlich, wenn sie unter Betreuungszwang (vgl. Art. 63 Abs. 3 OR), in einer Notlage (Art. 21 OR) oder begründeter Furcht (Art. 29 f. OR) erfolgt (BGE 129 III 646 E. 3.2 S. 649; vgl. auch Urteil 4A\_439/2010 vom 20. Oktober 2011 E. 4).

6.5. **Da dem Beschwerdeführer bei Nichtbezahlung des Mietzinses die Kündigung angedroht wurde, wäre die nachträgliche Bezahlung nicht freiwillig im Sinne von Art. 63 Abs. 1 OR erfolgt und hätte deshalb nicht zu einem Rechtsverlust führen können. Damit ist insoweit bereits aus diesem Grund die Missbräuchlichkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu verneinen, weshalb offen bleiben kann, ob der Beschwerdeführer den von ihm bestrittenen Mietzins hätte hinterlegen können.**

6.6. Sodann macht der Beschwerdeführer dem Sinne nach geltend, der tatsächliche Grund für die Kündigung vom 23. März 2011 sei nicht der Zahlungsverzug, sondern der Umstand gewesen, dass er sich gegen eine frühere Kündigung erfolgreich gewehrt habe.

6.7. Auf diese Rüge ist nicht einzutreten, weil der Beschwerdeführer damit bezüglich des tatsächlichen Grundes für die Kündigung vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt abweicht, ohne rechtsgenügend darzulegen, inwiefern die Vorinstanz insoweit in Willkür verfallen sein soll (vgl. E. 1.2. hiervor).

6.8. Da sich die gegen die Zulässigkeit der Kündigung wegen Zahlungsverzugs gerichteten Rüge als unbegründet erwiesen haben, soweit darauf einzutreten war, **hat das Kantonsgericht kein Bundesrecht verletzt, wenn es von der Gültigkeit dieser Kündigung ausging und daher das Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses nach der Aufhebung des Mietvertrages per 30. April 2011 nicht prüfte.**

7.

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens wird der Beschwerdeführer dafür kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.
4. Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Juli 2013

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Gelzer