Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 470/2009

Urteil vom 18. Februar 2010
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Rottenberg Liatowitsch, Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Advokat Jakob Trümpy,

gegen

Y._____ Versicherungsgesellschaft,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Advokat Lukas Polivka.

Gegenstand
Mietzinserhöhung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht, vom 26. Mai 2009.

Sachverhalt:

A.
Die Y._____ Versicherungsgesellschaft (Beschwerdegegnerin) nahm im Jahre 2001 an ihrer Liegenschaft A._____strasse 6, in B._____, umfassende Sanierungsarbeiten vor. Mit amtlichem Formular vom 16. August 2006 zeigte sie X._____ (Beschwerdeführer) eine Mietzinserhöhung von Fr. 467.– für die von ihm in dieser Liegenschaft gemietete 5-Zimmerwohnung an, nämlich von bisher Fr. 927.– netto auf Fr. 1'394.– netto, gültig ab 1. Dezember 2006. Der Beschwerdeführer beanstandete diese Erhöhung bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten. An der Schlichtungsverhandlung kam es zu keiner Einigung.
Am 5. Dezember 2006 reichte die Beschwerdegegnerin Klage beim Bezirksgericht Arlesheim ein und beantragte, das Begehren des Beschwerdeführers auf Feststellung der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung abzuweisen und festzustellen, dass der monatliche Nettomietzins für die 5-Zimmerwohnung ab 1. Dezember 2006 Fr. 1'394.– betrage.
Die Präsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim hiess die Klage mit Urteil vom 27. Juni 2008 teilweise, nämlich im Umfang von Fr. 416.– pro Monat, gut und legte den monatlichen Mietzins ab 1. Dezember 2006 auf Fr. 1'343.– fest (Kosten-Basis: Hypothekarzinssatz 3.00 %; Landesindex der Konsumentenpreise 154.8 Punkte [Stand Mai 2005]).
Eine vom Beschwerdeführer gegen dieses Urteil erhobene Appellation wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft am 26. Mai 2009 ab. Es kam zum Schluss, dass die Sanierung der Liegenschaft als umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 VMWG zu qualifizieren ist und die getätigten Investitionen zu 55 % wertvermehrend

gewesen seien. Die Erhöhung des monatlichen Mietzinses um Fr. 416.– per 1. Dezember 2006 sei daher gerechtfertigt und mit dem neuen Nettomietzins von Fr. 1'343.– pro Monat werde kein übersetzter Ertrag erzielt.

B.
Dagegen erhob der Beschwerdeführer Beschwerde in Zivilsachen. Er beantragt, den Entscheid des Kantonsgerichts vom 26. Mai 2009 aufzuheben und festzustellen, dass die mit Formular vom 16. August 2006 angezeigte Mietzinserhöhung von bisher Fr. 927.– auf Fr. 1'394.– missbräuchlich ist. Eventuell sei die Angelegenheit zur Neuüberprüfung an das Kantonsgericht zurückzuweisen.
Die Beschwerdegegnerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann und auf Bestätigung des angefochtenen Urteils. Das Kantonsgericht beantragt, die Beschwerde abzuweisen.

Erwägungen:

1.
1.1
Nach Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ist die Beschwerde hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.; 134 IV 286 E. 1.4 S. 287; 134 V 53 E. 3.3). Die Verletzung von Grundrechten kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; 133 III 393 E. 6, 439 E. 3.2). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 399). Macht der Beschwerdeführer beispielsweise eine Verletzung von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn er einfach
behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; er hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist (BGE 133 I 1 E. 5.5 S. 5; 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 110 Ia 1 E. 2a S. 3 f.).

1.2 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts 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). Öffensichtlich unrichtigbedeutet dabei wïllkürlich(BGE 133 II 249 E. 1.2.2).
Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten 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 hat er klar und substanziiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozessrechtskonform eingebracht hat (Urteile 4A 214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570; 4A 526/2008 vom 21. Januar 2009 E. 3.2).

2.
Gemäss Art. 269a lit. b OR sind Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Als Mehrleistungen gelten nach Art. 14 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) in der im Zeitpunkt der Mitteilung und des Inkrafttretens der strittigen Mietzinserhöhung geltenden Fassung vom 26. Juni 1996 (Art. 26 VMWG; im Folgenden aArt. 14 VMWG [AS 1996 2120]; eine weitere Änderung erfolgte mit Verordnung vom 28. November 2007 [AS 2007 7021]) u.a. wertvermehrende Verbesserungen (Abs. 1 Satz 1). Bei umfassenden Überholungen gelten in der Regel 50-70 % der Kosten als wertvermehrende

Investitionen (aArt. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG). Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Verbesserungen sind nicht missbräuchlich, wenn sie den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten (aArt. 14 Abs. 2 VMWG).

2.1 Der Begriff Mehrleistung knüpft an die vertraglichen Verpflichtungen des Vermieters an. Von einer Mehrleistung kann nur gesprochen werden, wenn der Vermieter über das bei Abschluss des Mietvertrages Vereinbarte hinaus Leistungen erbringt. Nicht massgeblich ist demgegenüber der tatsächliche Zustand des Mietobjekts vor und nach Vornahme der Investitionen (Lachat, Le bail à loyer, 2. Aufl., 2008, S. 478; Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1998, N. 324 zu Art. 269a OR mit Hinweisen). Demgemäss spricht aArt. 14 VMWG von Verbesserungen, die sich im Vergleich zu dem bei Vertragsschluss Vereinbarten definieren. Ob eine Mehrleistung vorliegt, beurteilt sich nach einem objektiven Massstab. Ein persönlicher Nutzen für den Mieter ist nicht vorausgesetzt (Lachat, a.a.O., S. 478; Higi, a.a.O., N. 319 zu Art. 269a OR; Bernard Corboz, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in: 12ème Séminaire sur le droit du bail, Neuenburg 2002, S. 17; vgl. zum Ganzen das Urteil 4A 413/2008 vom 26. November 2008 E. 4.1).

2.2 Keine Mehrleistung bildet der blosse Ersatz bestehender Elemente und Einrichtungen. Solche Aufwendungen können allenfalls, wenn sie zu einer Unterhaltskostensteigerung führen, nach Art. 269a OR als Kostensteigerung berücksichtigt werden (HIGI, a.a.O., N. 334 zu Art. 269a OR; LACHAT, a.a.O., S. 478; CORBOZ, a.a.O., S. 17). Diese wird nicht in aArt. 14 VMWG geregelt. Einzig wenn das bestehende Element, Einrichtungs- oder Bauteil durch ein solches von deutlich höherer Qualität ersetzt wird, kann sich fragen, in welchem Umfang die betreffende Investition eine Mehrleistung des Vermieters darstellt und daher eine Erhöhung des Mietzinses rechtfertigt (vgl. BGE 110 II 404 E. 3a S. 407 f. [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 BMM]; vgl. zum Ganzen das Urteil 4A 413/2008 vom 26. November 2008 E. 4.2).

2.3 Die in aArt. 14 VMWG enthaltene Sonderregelung für umfassende Überholungen bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten. Anderseits soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50-70 % erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; 110 II 404 E. 3a S. 408 [mit Bezug auf den seinerzeitigen Art. 10 VMM]). Dass bei einer umfassenden Überholung 50-70 % der Kosten als wertvermehrende Investitionen zu betrachten sind, stellt eine widerlegbare Vermutung dar. Wenn die einzelnen Arbeiten konkret als wertvermehrend oder werterhaltend qualifiziert werden können, gelangt der Pauschalansatz von 50-70 % nicht zur Anwendung. Eine Mietzinserhöhung ist in diesem Fall nur nach Massgabe der effektiven Mehrleistungen zulässig (BGE 118 II 415 E. 3a S. 417 f.; bestätigt in Urteil 4C.149/1997 vom 27. Januar 1998, E. 2a, mp 1998 S. 137 ff. und in Urteil 4C.287/2001 vom 26. März 2002 E. 3.1, mp 2002 S. 213 ff., MRA 2002 S. 96 ff.; vgl. ferner das Urteil 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005 E. 2.2/2.5).

3.
Der Beschwerdeführer bestreitet das Vorliegen einer umfassenden Überholung im Sinne von aArt. 14 VMWG im bundesgerichtlichen Verfahren nicht mehr. Er anerkennt, dass daher der Pauschalansatz von 50-70 % nur dann nicht angewendet werden darf, wenn er im Einzelnen nachweisen kann, dass der Anteil wertvermehrender Investitionen tiefer ist. Er vertritt die Auffassung, die Vorinstanz habe zu Unrecht verneint, dass er diesen Beweis erbracht habe.

3.1 Nach den vorinstanzlichen Feststellungen wurden gemäss Bauabrechnung vom 5. Dezember 2001 die Fassade inklusive Aussentüren, Fenster und Rollläden sowie das Dach, die Heizungs- und Lüftungsanlage, das Treppenhaus und die Waschküche renoviert. Im Weiteren wurden die Küchen und Bäder sowie die sanitären und elektrischen Installationen ersetzt und die Bodenbeläge und inneren Oberflächenbehandlungen erneuert. Die Investitionen hätten in verschiedenen Bereichen zu Qualitätsverbesserungen geführt bzw. zu einer Anpassung der Liegenschaft an den heutigen Stand der Zeit. So sei im Rahmen der Fassadenerneuerung auch eine Wärmedämmung eingerichtet worden, die vorher nicht so vorhanden gewesen sei. Bad und Küche seien

komplett erneuert worden. Die im erstinstanzlichen Verfahren befragten Personen hätten bestätigt, dass die Sanierung der Liegenschaft Qualitätsverbesserungen gebracht habe.
Die Vorinstanz hielt dafür, es handle sich bei sämtlichen Einwänden, die der Beschwerdeführer gegen die Renovationsarbeiten anführe, um blosse Behauptungen, die nicht im Einzelnen bewiesen würden. Als einziger Beweisantrag verlange der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin, die Steuerunterlagen aus dem Jahr 2001 zu edieren, weil daraus der Umfang der Unterhaltsarbeiten und damit auch der Wertvermehrung eruiert werden könne. Diesem Antrag sei in antizipierter Beweiswürdigung entgegenzuhalten, dass es sich bei Steuer- und Mietrecht um verschiedene Rechtsgebiete handle, für die unterschiedliche Vorgaben gelten würden. Daher könnten allfällige aus Steuerunterlagen zu entnehmende Angaben zu Unterhaltskosten nicht unbesehen übernommen werden und wäre damit ein exakter Beweis aufgrund dieser Unterlagen nicht möglich.
Mit Bezug auf den Einwand des Beschwerdeführers, wonach diverse Erneuerungen nicht zu einer Verbesserung, sondern zu einer Verschlechterung geführt hätten, hielt das Kantonsgericht fest, dass es sich dabei durchwegs um eine subjektive Ansicht handle, die vorliegend nicht zu beachten sei.

3.2 Der Beschwerdeführer rügt als offensichtliches Versehen, dass er zum Nachweis nur die Edition der Steuerunterlagen beantragt habe. Er habe seine Beweisführung über den wertvermehrenden Anteil in der Klageantwort und der Appellationsbegründung auf die Bauabrechnung gestützt, aus der sich rechtserhebliche Schlüsse über den wertvermehrenden Anteil ziehen liessen. Ferner auf Fotografien und Zeugenaussagen und auf die paritätische Lebensdauertabelle über die Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen. Überdies habe er im Verfahren vor Kantonsgericht eine Expertise über die Verbesserungen beantragt. Ferner sei seine Behauptung, dass die bisherigen Kücheneinrichtungen ein Alter von 40 Jahren aufwiesen, unbestritten geblieben. Auch dies habe das Kantonsgericht offensichtlich übersehen.
Der Beschwerdeführer verweist zur Stützung seiner Versehensrügen vielfach auf seine Beweisanträge in den Rechtsschriften des erstinstanzlichen Verfahrens. Dies ist indessen unbehelflich. Denn damit vermag er nicht darzutun, dass er diese Beweisanträge im vorinstanzlichen Verfahren aufrechterhalten bzw. deren Nichtberücksichtigung durch die Erstinstanz gerügt hat. Es fehlt insoweit an jeglicher Grundlage, um der Vorinstanz vorzuwerfen, sie habe Beweisanträge willkürlich nicht beachtet oder offensichtlich übersehen. Dies gilt insbesondere auch, soweit der Beschwerdeführer behauptet, er habe in seinem Parteivortrag vor Kantonsgericht gemäss Protokollabschrift vom 27. Juni 2008 eine Expertise über die Verbesserungen beantragt. Denn die Verhandlung vom 27. Juni 2008 war Teil des erstinstanzlichen Verfahrens und nicht des Appellationsverfahrens.
Bezüglich der angeblich nicht wertvermehrenden Wirkung von verschiedenen Arbeiten vermag der Beschwerdeführer allerdings mit Aktenhinweisen darzutun, dass er zu seinen entsprechenden Behauptungen im Appellationsverfahren Beweisanträge gestellt hat. Auch dies hilft ihm allerdings nicht weiter, da er nicht aufzeigt, dass die Beachtung dieser Anträge im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann. Die Vorinstanz entschied, der Beweis sei nicht erbracht, dass sich die getätigten Arbeiten im vorliegenden Fall in wertvermehrende respektive werterhaltende Investitionen aufteilen liessen respektive in welchem Verhältnis diese zueinander stünden. Der Beschwerdeführer tut nicht dar, dass diese Würdigung auch im Ergebnis willkürlich wäre, weil die Vorinstanz die gestellten Beweisanträge nicht berücksichtigte und demnach die damit zu stützenden Behauptungen als unbewiesen betrachtete. Das Bundesgericht hebt indes einen kantonalen Entscheid nur dann wegen einem Verstoss gegen das Willkürverbot auf, wenn er im Ergebnis unhaltbar ist (BGE 135 V 2 E. 1.3).
Der vorliegend geforderte Beweis ist bei umfassenden Überholungen, bei denen verschiedenste Renovationsarbeiten vorgenommen werden, wie hier eine zu beurteilen ist, naturgemäss nicht leicht zu erbringen. Erforderlich ist, dass der Mieter lückenlos bezüglich allen vorgenommenen Arbeiten belegt, in welchem Umfang sie blossen Unterhaltscharakter haben und nicht zu einer Mehrleistung des Vermieters führen, und demnach insgesamt bloss ein Anteil von Mehrleistungen gegeben ist, der unter dem Pauschalansatz nach aArt. 14 VMWG liegt (Erwägung 2 vorne). Der Beschwerdeführer legt aber nicht dar, dass er im vorinstanzlichen Verfahren hinsichtlich aller von ihm aufgestellten und bestrittenen Behauptungen über geringe oder nicht gegebene Mehrwertanteile von Arbeiten Beweis anerboten oder aufrechterhalten hätte, geschweige denn hinsichtlich der Mehrwertanteile sämtlicher ausgeführter Arbeiten überhaupt. Dasselbe gilt für seine Behauptungen über Verschlechterungen, die allfällige Mehrwerte wieder aufheben sollen. So fehlte beispielsweise im Appellationsverfahren eine Beweisofferte zur Behauptung, die Balkonfläche sei durch die Wärmedämmung der Fassade verkleinert worden, was den Mehrwert der Fassadenrenovation kompensiere. Dasselbe gilt

hinsichtlich seiner Behauptungen über objektivierbare Verschlechterungen von Bad und WC. Die Rüge, die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, wenn sie angesichts der objektivierbaren Verschlechterungen dafür gehalten habe, es handle sich um eine subjektive Ansicht, dass es sich dabei um Verschlechterungen handeln soll, entbehrt daher einer Grundlage. Sodann vermag der Beschwerdeführer auch hinsichtlich seiner Behauptung, es hätten schon vor der Renovation Einbauküchen bestanden, die grundsätzlich bereits über allen Komfort verfügt hätten, nicht darzutun, dass er im Appellationsverfahren Beweise offeriert hätte oder dass diese Behauptung unbestritten geblieben wäre.

3.3 Der einzige Beweisantrag, der sich auf alle von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Arbeiten bezog, war die Edition von deren Steuerunterlagen aus dem Jahre 2001. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei in Willkür verfallen, wenn sie diesen Antrag ablehne, weil im Mietrecht andere Vorgaben als im Steuerrecht gälten. Diese Feststellung widerspreche Bundesrecht. Sowohl das Mietrecht als auch das Bundessteuerrecht unterschieden zwischen Unterhalt und Wertvermehrungen. Letztere führten im Steuerrecht zu einer Erhöhung der Aktiven, während Unterhaltsarbeiten von der Ertragssteuer abgezogen werden könnten. Die Abgrenzung sei im Miet- und Steuerrecht exakt dieselbe und das Bundesgericht habe sich stets bemüht, gleiche Begriffe aus verschiedenen Rechtsgebieten gleich zu interpretieren.
Dem kann nicht gefolgt werden. Dem vom Beschwerdeführer angerufenen BGE 106 II 170 E. 6b ist zu entnehmen, dass Steuerunterlagen die Beweistauglichkeit nicht abgesprochen werden kann, wenn es um die Ermittlung der Anlagekosten geht, von denen bei der Berechnung der Bruttorendite zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen auszugehen ist (vgl. dazu BGE 118 II 124 E. 5a; 116 II 594 E. 4). Für die hier interessierende Frage, ob eine Mehrleistung des Vermieters bzw. eine wertvermehrende Investition vorliegt, ist aber nach dem in vorstehender Erwägung 2.1 Ausgeführten entscheidend, ob der Vermieter infolge ẅerterhöhenderİnvestitionen Leistungen erbringt, die über das bei Abschluss des Mietvertrags Vereinbarte hinausgehen. Wenn die Vorinstanz dem Beweisantrag auf Edition der Steuerunterlagen der Beschwerdegegnerin nicht nachkam, weil aufgrund dieser Unterlagen kein exakter Beweis über den Umfang von Mehrleistungen der Beschwerdegegnerin möglich wäre, verletzte sie demnach kein Bundesrecht, insbesondere nicht den Gehörsanspruch des Beschwerdeführers.

3.4 Der Beschwerdeführer vermag somit nicht darzutun, dass die vorinstanzliche Feststellung, er habe nicht bewiesen, in welchem Verhältnis werterhaltende und wertvermehrende Investitionen zueinander stünden, offensichtlich unrichtig wäre oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

4.
Der Beschwerdeführer wendete sich im vorinstanzlichen Verfahren gegen den von der Erstinstanz festgesetzten Anteil von werterhöhenden Investitionen der Beschwerdegegnerin von 55 %. Die Vorinstanz erwog dazu, er führe - abgesehen von seiner persönlichen Einschätzung der Wertvermehrung für Fassade, Fenster und Küche - nicht aus, warum er den festgelegten Ansatz beanstande bzw. dieser auf den Minimalsatz von 50 % herabgesetzt werden sollte. Es gebe daher keinen Grund, vom Ansatz gemäss Erstinstanz abzuweichen.
Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe damit die Regeln über die Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB verletzt, nach denen der Vermieter für das Vorliegen einer über 50%igen Wertvermehrung behauptungs- und beweispflichtig sei. Ferner habe sie bei der Ausübung ihres Ermessens zahlreiche massgebliche Kriterien nicht berücksichtigt, was gegen aArt. 14 VMWG verstosse.
Diese Rügen gehen fehl. Die Bestimmung des massgebenden pauschalen Anteils der wertvermehrenden Kosten bei einer umfassenden Sanierung beruht auf Ermessen (vgl. Lachat, Commentaire Romand, N. 12 zu Art. 269a OR; Urteil 4A 416/2007 vom 9. Januar 2008 E. 3.3.3). Die Vorinstanz brachte mit ihrer Begründung zum Ausdruck, dass der Beschwerdeführer in seiner Appellationsbegründung nicht aufgezeigt habe, inwiefern die Erstinstanz ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt haben solle, weshalb kein Anlass bestehe, in deren Ermessensausübung einzugreifen. Mit anderen Worten griff sie mangels sachdienlicher Vorbringen des Beschwerdeführers bloss nicht ins Ermessen der Vorinstanz ein, traf aber selber keinen Ermessensentscheid. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, die Vorinstanz habe damit prozessuale Vorschriften willkürlich angewendet. Ebenso wenig zeigt er auf oder ist ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz damit Bundesrecht verletzt haben soll, dass sie den Ermessensentscheid der Erstinstanz nicht korrigierte. Auch das Bundesgericht greift in

derartige Ermessensentscheide nur mit Zurückhaltung ein und hebt sie nur auf, wenn Tatsachen berücksichtigt wurden, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle spielen dürfen, oder wenn umgekehrt
Umstände ausser Betracht gelassen wurden, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 135 III 121 E. 2 S. 123 f.; 133 III 201 E. 5.4 S. 211; 131 III 26 E. 12.2.2; 130 III 213 E. 3.1 S. 220).

5.
Weiter wendete der Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren ein, die Bauabrechnung vom 5. Dezember 2001 könne für die angefallenen Kosten nicht massgebend sein, weil sie zwei Liegenschaften, nämlich A._____strasse 4 und 6 betreffe. Die Vorinstanz hielt dem entgegen, der Beschwerdeführer verkenne offensichtlich, dass es sich beim Gebäude A._____strasse 4/6 in B._____ um eine einzige Liegenschaft handle und stellte mit Bezug auf die Baukosten auf die ansonsten nicht bestrittene Berechnung der Erstinstanz ab.
Der Beschwerdeführer macht geltend, die Feststellung, es handle sich bei der A._____strasse 4 und 6 um eine einzige Liegenschaft, beruhe auf einem offensichtlichen Versehen. Er beruft sich dazu auf verschiedene Aktenstellen, aus denen sich ergebe, dass es sich bei der A._____strasse 4 und 6 um zwei verschiedene Gebäude handle. Wie es sich damit verhält, kann indessen offen bleiben. Denn der Beschwerdeführer verkennt, dass eine Liegenschaft auch mehrere Gebäude umfassen kann, so dass er mit diesem Vorbringen von vornherein kein offensichtliches Versehen nachzuweisen vermag. Dass für die Arbeiten, die auf der so verstandenen Liegenschaft ausgeführt wurden, vorliegend keine bundesrechtskonforme Ausscheidung nach Mietobjekten bzw. Liegenschaftsanteilen vorgenommen werden könnte, macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend (vgl. Higi, a.a.O., N. 343 zu Art. 269a OR). Seiner Ansicht, die Vorinstanz hätte den Nachweis der massgebenden Kosten für die von ihm bewohnte Liegenschaft schon deshalb als gescheitert betrachten müssen, weil Arbeiten an mehreren Gebäuden ausgeführt worden seien, kann nicht gefolgt werden.

6.
Die Vorinstanz erwog, die Vermieterschaft dürfe bei wertvermehrenden Investitionen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals verlangen sowie die Amortisationen und den Unterhalt der Investitionen auf die Mietzinse überwälzen. Für die Kapitalverzinsung gelte ein Zinssatz, der 0.5 % über dem Referenzzinssatz für Hypotheken im Zeitpunkt der Mitteilung der Mietzinserhöhung liege, als angemessen. Wegen der Amortisation verringere sich das zu verzinsende Kapital, weil nach Ablauf der angenommenen Lebensdauer das investierte Kapital durch den Mietzins bezahlt sei. Aus diesem Grund sei entweder nur der halbe Satz für die Kapitalverzinsung anzuwenden oder aber nur die Hälfte des Kapitals zu verzinsen. Des Weiteren sei die Amortisation, also die sukzessive Tilgung des investierten Kapitals über einen gewissen Zeitraum, zu berücksichtigen. Der massgebende Zeitraum ergebe sich aus der mutmasslichen Lebenserwartung der neuen Einrichtungen. Wiesen diese eine unterschiedlich lange Lebensdauer auf, sei entweder eine individuelle Berechnung vorzunehmen oder auf den Durchschnittswert abzustellen. Schliesslich sei für den künftigen Unterhalt der neuen Einrichtungen ein Satz von 1 % der Gesamtinvestitionen zu berücksichtigen. Diese
Ausführungen entsprechen der herrschenden Lehre und Rechtsprechung (vgl. BGE 118 II 415 E. 3c S. 420 f.; Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 2009, S. 383 f.; Higi, a.a.O., N. 377 ff., 393 zu Art. 269a OR; SVIT-Kommentar, 3. Aufl., 2008, N. 73 f. zu Art. 269a OR).
Es ist unbestritten, dass vorliegend für die Verzinsung des Kapitals von einem Zinssatz von 1.75 % auszugehen ist ([Hypothekarzinssatz von 3 % + ½ %]: 2). Der Beschwerdeführer bestreitet aber den von der Vorinstanz veranschlagten Amortisationssatz und die Berücksichtigung von 1 % der Investitionen für den Unterhalt derselben.

6.1 Was den Amortisationssatz angeht, erwog die Vorinstanz, es seien vorliegend sehr umfangreiche Arbeiten ausgeführt worden, weshalb eine individuelle Berechnung der Lebenserwartung nicht angebracht erscheine und von einem Durchschnittswert auszugehen sei. Bei der Festlegung desselben könne aber die Lebensdauer einzelner Einrichtungen durchaus berücksichtigt werden. So treffe es zu, dass die Lebensdauer gemäss paritätischer Lebensdauertabelle für Kalt- und Warmwasserleitungen 50 und für eine Badezimmermodernisierung 30 Jahre betrage. Indessen liege die Lebensdauer für innere Oberflächen, für Bodenbeläge sowie für elektrische Installationen zwischen 10 und 20 Jahren. Für eine Küchenmodernisierung tiefer Qualität, die hier anzunehmen sei, betrage die Lebensdauer sodann 20 Jahre. Der erstinstanzlich eingesetzte Durchschnittswert von 25 Jahren liege daher völlig im Rahmen. Es sei daher von einem Amortisationssatz von 4 % auszugehen.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe aArt. 14 VMWG verletzt, indem sie die Lebensdauer der bisherigen Einrichtungen nicht berücksichtigt und verkannt habe, dass nicht alle Einrichtungsgegenstände den gleichen Anteil an den Kosten haben; die Kosten der einzelnen Einrichtungen hätten zumindest grob gewichtet werden müssen.
6.1.1 Die Festsetzung der wahrscheinlichen Lebensdauer von Einrichtungen stellt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Tatfrage dar, sondern ist nach allgemeiner Lebenserfahrung vorzunehmen. Sie kann damit vom Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen frei überprüft werden (BGE 118 II 415 E. 3c/bb).
6.1.2 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz hätte die Lebensdauer der bisherigen Einrichtungen von 34 Jahren berücksichtigen (vgl. dazu Lachat et al., a.a.O., S. 383) und diese angemessen auf 40 Jahre erhöhen müssen, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. So lässt sich den vorinstanzlichen Feststellungen nicht entnehmen, dass die bisherige Einrichtung 34 Jahre gehalten habe, und der Beschwerdeführer erhebt dazu keine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG (Erwägung 1.2 vorne). Ohnehin kann seiner Ansicht nicht gefolgt werden, dass sich ein Widerspruch zur angenommenen wertvermehrenden Verbesserung ergäbe, wenn die Lebensdauer der neuen Einrichtungen kürzer wäre als diejenige der bisherigen. Denn eine qualitative Mehrleistung des Vermieters muss nicht zwingend mit einer höheren Lebensdauer der neuen Einrichtung verbunden sein, sondern kann auch anders, beispielsweise bloss mit erhöhtem Komfort, begründet werden.
6.1.3 Der Beschwerdeführer rügt es als unhaltbar, die Lebensdauer zu verkürzen, weil Küchen minderer Qualität eingebaut worden seien. Diese Betrachtungsweise würde dazu führen, dass der Mietzins umso mehr erhöht werden könnte, je minderwertigere Einbauten erfolgten.
Dem kann nicht gefolgt werden. Der Beschwerdeführer verkennt, dass minderwertige Einbauelemente den Einsatz von weniger Kapital erfordern, das zu amortisieren ist. Es kann damit nicht davon gesprochen werden, der Mietzins würde umso mehr erhöht, je minderwertigere Einbauten erfolgten. Vielmehr besteht zwischen dem Wert der Investitionen und ihrer Lebensdauer in Bezug auf die Auswirkungen auf den Mietzins eine Wechselwirkung. Soweit ein unterdurchschnittlicher Wert von Einrichtungen sich in einer kürzeren Lebensdauer derselben manifestiert, ist es daher korrekt, wenn dies bei der Ermittlung der durchschnittlichen Lebensdauer aller Einrichtungen berücksichtigt wird.
6.1.4 Nicht begründet ist schliesslich auch der Vorwurf, die Vorinstanz habe unberücksichtigt gelassen, dass nicht alle Einrichtungsgegenstände den gleichen Anteil an den Kosten hätten. Die Vorinstanz verwies in diesem Zusammenhang auf die Begründung der Erstinstanz, die ausgeführt hatte, vorliegend erscheine eine durchschnittliche Lebensdauer von 25 Jahre als angemessen, da die Lebenserwartung für den grossen Teil der Investitionen um bzw. unter 25 Jahren liege. Daraus ergibt sich, dass vorliegend dem Aspekt der Kosten der wertvermehrenden Einrichtungen im Rahmen der nach der Lebenserfahrung vorzunehmenden Festlegung der durchschnittlichen Lebensdauer durchwegs Rechnung getragen wurde (vorstehende Erwägung 6.1.1; vgl. dazu auch SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 75 zu Art. 269a OR; Lachat, a.a.O., S. 484 bei Fn. 194; Higi, a.a.O., N. 382 zu Art. 269a OR).

6.2 Die Vorinstanz gewährte für den künftigen Unterhalt der neuen Einrichtungen einen Mietzinszuschlag von 1 % auf den wertvermehrenden Investitionen. Sie hielt dazu fest, der gesteigerte Unterhaltsbedarf sei eine logische Folge der Investitionsvermehrung und die Berücksichtigung von 1 % der Investitionen für den Unterhalt bei der Festlegung des Verzinsungssatzes entspreche herrschender Lehre und Rechtsprechung (BGE 118 II 415 E. 3a/cc S. 421; Higi, a.a.O., N. 378 zu Art. 269a OR; Lachat et al., a.a.O., S. 384; Weber, Basler Kommentar, N. 10 zu Art. 269a OR).
Der Beschwerdeführer hält dafür, es bestehe Anlass, diese Praxis zu differenzieren. Wenn eine wertvermehrende Verbesserung im Sinne von aArt. 14 VMWG darin bestehe, dass vorher nicht vorhandene Gegenstände eingebaut würden, sei es richtig, für den Unterhalt derselben einen Zuschlag einzuräumen. Wenn aber wie im vorliegenden Fall lediglich bereits vorhandene Einrichtungen ersetzt würden, entstünden keine zusätzlichen Unterhaltskosten, sei doch der Unterhalt der bisherigen Einrichtungen im Mietzins inbegriffen. Die Unterhaltskosten würden sogar tiefer, weil neue Einrichtungen naturgemäss weniger reparaturanfällig seien als alte. In diesem Fall rechtfertige sich nach Art. 269a Bst. b OR und Art. 14 Abs. 4 VMWG kein Zuschlag für zusätzlichen Unterhalt.
Die pauschale Behauptung des Beschwerdeführers, vorliegend seien lediglich bereits vorhandene Einrichtun-

gen ersetzt worden, ist an dieser Stelle nicht zu hören. Auszugehen ist vom vorinstanzlichen Entscheid, dass es sich bei einem Anteil von 55 % der Gesamtkosten für die Überholung der Liegenschaft um wertvermehrende Leistungen der Beschwerdegegnerin handle. Diesen vermochte der Beschwerdeführer nicht umzustossen und darauf ist nicht zurückzukommen (vorstehende Erwägungen 3 und 4). Weshalb die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, wenn sie auf den Investitionen für die Mehrleistungen im Umfang von 55 % der Gesamtkosten der Renovation gemäss herrschender Lehre und Praxis einen Mietzinszuschlag von 1 % für gesteigerte Unterhaltskosten rechnete, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und ist auch nicht ersichtlich.

7.
Die Vorinstanz multiplizierte den 55%igen Mehrwertanteil der Renovationskosten von Fr. 1'213'877.– mit dem von ihr errechneten Satz für Kapitalverzinsung, Amortisation und gesteigerten Unterhalt und verteilte den so ermittelten Betrag auf die einzelnen Mietobjekte der Liegenschaft. Sie stellte dabei mit der Erstinstanz auf die Kubikmeterzahl des Gebäudes ab und berechnete dann für jede einzelne Wohnung die auf sie entfallende Mietzinserhöhung entsprechend ihrem Anteil am gesamten Rauminhalt.
Der Beschwerdeführer rügt, der Aufteilungsschlüssel nach Kubikmetern der Wohnung bei der Renovation von Küchen, Bädern und Sanitärinstallationen verstosse gegen das Prinzip der objektbezogenen, den Vertragsgegenstand betreffenden Berechnung. Nach der Berechnung der Vorinstanz bezahle der Beschwerdeführer mit seiner 5-Zimmerwohnung mehr als das Doppelte als der Mieter einer Zweizimmerwohnung, obwohl die bei Küche und Bad anfallenden Apparate bei allen Wohnungen gleich viel kosteten und die Leitungen für grosse und kleine Wohnungen gleich teuer zu stehen kämen. Für die Erneuerungen in Küche und Bad sei deshalb die Fläche oder der Rauminhalt dieser beiden Räume und nicht die Grösse der gesamten Wohnung massgebend.
Die Vorinstanz setzte sich bereits mit diesem Einwand auseinander und führte dazu aus, er sei nicht ganz von der Hand zu weisen. Indessen würden wohl in den meisten Liegenschaften mit mehreren Wohnungen einige Parteien von gewissen gemeinschaftlichen Einrichtungen mehr profitieren als andere. Eine vollkommene Gleichstellung der Parteien sei daher mit Bezug auf die Mietzinsfestsetzung schwierig. Auch bei der Renovationen von Liegenschaften verhalte es sich nicht anders. Es könne daher nicht jeder einzelnen möglichen Benachteiligung streng Rechnung getragen werden, sondern es müsse ein allgemeiner praktikabler Verteilschlüssel angewandt werden. Bei dessen Wahl sei den kantonalen Instanzen ein grosses Ermessen einzuräumen und der von der Erstinstanz gewählte Schlüssel sei nicht zu beanstanden.
Es gilt der von der Vorinstanz berücksichtigte Grundsatz, dass bei Mehrfamilienhäusern der zulässige Ertrag für jede Wohnung einzeln ermittelt werden muss; dieser darf nicht einfach gesamthaft für die ganze Liegenschaft oder gar für eine Mehrzahl von Liegenschaften errechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohnungen ist die Aufteilung der Kosten gemäss den beim Stockwerkeigentum üblichen Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen (BGE 116 II 184 E. 3a S. 186 f.; 103 II 41 E. 5b S. 51; Urteile 4A 35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 4.3; 4C.464/1996 vom 17. Februar 1997 E. 3b, publ. in: mp 1997 S. 243). Für die Aufteilung der gesamten Anlagekosten, der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten einer Liegenschaft auf die einzelnen Objekte sind mehrere Methoden vertretbar. So können bei gleicher Ausstattung der einzelnen Mietobjekte die der Vermieterin gesamthaft anfallenden Kosten namentlich nach Wohnfläche (BGE 116 II 184 E. 3b S. 189) oder Rauminhalt (BGE 120 II 100 E. 6c S. 105) aufgeteilt werden, wobei dem Richter bei der Wahl des Systems zur Aufteilung ein Ermessensspielraum zukommt (Urteil 4A 35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 4.3; Weber, a.a.O., N. 12 zu Art. 269 OR; Higi, a.a.O., N. 237 ff. zu Art. 269 OR; Lachat et. al., a.a.O., S. 345 Rz. 18/
9.2 und S. 385 oben).
Im vorliegenden Fall wurden an der Liegenschaft zahlreiche Arbeiten ausgeführt und die Wohnungen weisen die gleichen Ausstattungen auf, so dass eine Aufteilung nach der Kubatur grundsätzlich zulässig ist. Mit der isolierten Betrachtung der Arbeiten an Bad, Küche und Sanitärinstallationen vermag der Beschwerdeführer bei diesen Verhältnissen nicht aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz mit der Aufteilung der Kosten nach Rauminhalten der Wohnungen ihr Ermessen unrichtig gehandhabt haben oder diese Methode insgesamt zu einem offensichtlich unbilligen oder in stossender Weise ungerechten Ergebnis führen soll (vorstehende Erwägung 4 in fine). Die Rüge erweist sich als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

8.
Der Beschwerdeführer erhob im kantonalen Verfahren die Einrede, die Beschwerdegegnerin würde bei Überwälzung der Kosten für die wertvermehrenden Investitionen auf den Mietzins einen übersetzten Ertrag aus dem

Mietobjekt erzielen.

8.1 Die Erstinstanz erachtete den Einwand zunächst als nicht zulässig, weil es einerseits um eine vergleichsweise ältere Liegenschaft gehe und nicht sämtliche Unterlagen, insbesondere jene über wertvermehrende Investitionen aus dem Jahre 1987, vorhanden seien und weil die Liegenschaft in untypischer Weise vollständig mit Eigenmitteln finanziert sei. Die Vorinstanz scheint dem nicht gefolgt zu sein, indem sie ausführte, dass eine Nettorenditeberechnung, wie die Erstinstanz selbst aufgezeigt habe, vorliegend durchaus möglich sei. Insoweit wird das Urteil der Vorinstanz von den Parteien nicht in Frage gestellt.
Die Beschwerdegegnerin vertritt allerdings die Auffassung, der Beschwerdeführer habe den Einwand des übersetzten Ertrages im Prozess nicht rechtzeitig erhoben bzw. behauptet und belegt. Dieser Einwand wurde von der Erstinstanz verworfen. Dem vorinstanzlichen Entscheid ist nicht zu entnehmen, dass ihn die Beschwerdegegnerin im Appellationsverfahren aufrechterhalten hätte und diese erhebt keine sachdienliche Sachverhaltsrüge, die es dem Bundesgericht allenfalls erlauben würde, den Sachverhalt diesbezüglich zu ergänzen (Erwägung 1.2, 2. Absatz). Auf den Einwand kann daher vorliegend mangels Ausschöpfung des kantonalen Instanzenzuges nicht eingetreten werden (Art. 75 Abs. 1 BGG; BGE 134 III 524 E. 1.3 S. 527).

8.2 Die Erstinstanz erachtete die Einrede des übersetzten Ertrags zudem als unzutreffend. Die Vorinstanz hielt dazu fest, die Erstinstanz habe eine nachvollziehbare Nettorenditeberechnung vorgenommen, die in jeder Hinsicht korrekt sei. Es werde dazu mangels neuer Argumente vollumfänglich auf das erstinstanzliche Urteil verwiesen.
Soweit der Beschwerdeführer vor Bundesgericht auf seinem bisher eingenommenen Standpunkt beharrt, ist ihm entgegenzuhalten, dass er an der Behandlung der mit Blick auf das bisher Ausgeführte verbleibenden Rügen betreffend den von der Vorinstanz als massgeblich erachteten Zeitpunkt zur Berechnung der Nettorendite, den Anteil der Garagen an den gesamten Erstellungskosten der Liegenschaft und der Ermittlung der Unterhaltskosten kein Rechtsschutzinteresse mehr hat. So zeigt er nicht auf und ist nicht ersichtlich, inwiefern sich nach der als zulässig beurteilten Mietzinserhöhung für wertvermehrende Investitionen eine unzulässige Rendite ergäbe, falls der Beschwerde in diesen Punkten Erfolg beschieden wäre. Dies zumal der Hypothekarzinssatz von 3 % unbestritten geblieben ist und die Erstinstanz eine Nettorendite berechnet hat, die deutlich unter der zulässigen Rendite von 3½ % liegt. Auf die betreffenden Vorbringen ist daher nicht weiter einzugehen.

9.
Die Beschwerde ist damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Diesem Verfahrensausgang entsprechend wird der Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren 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. 4'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Februar 2010

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Klett Widmer