

FR_GERICHTE 102 2015 50 vom 22. August 2016

FR Kantonsgericht, 2016-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_50

FR: FR_GERICHTE 102 2015 50 du 22 août 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2015 50 del 22 agosto 2016

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

a) End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 JG). Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Das vollständig begründete Urteil wurde den Berufungsklägern am 23. Februar 2015 zugestellt, so dass die am 5. März 2015 eingereichte Berufung rechtzeitig erfolgte. b) Die Vorinstanz bezifferte den Streitwert auf CHF 59'052.-; dieser bleibt im Berufungsverfahren unverändert. Auf die Berufung ist somit grundsätzlich einzutreten. c) Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist dem Appellationshof schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Die Rechtsmittelinstanz hat den angefochtenen Entscheid im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO) im Rahmen der vorgetragenen Berufungsgründe mit voller Kognition komplett neu zu beurteilen.

E. 2

Der vorliegende Streit dreht sich um Fragen im Zusammenhang mit dem Mietzinsvorbehalt und der Betriebskostensteigerung. a) aa) Nicht strittig ist, dass die Reduktion des Referenzzinssatzes von 4% auf 2% eine Herabsetzung des Mietzinses um 19.35% rechtfertigt (angefochtenes Urteil, E. 6.1); ebenfalls nicht strittig ist, dass der Ausgleich der Teuerung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und am 27. September 2013 grundsätzlich eine Mietzinserhöhung von 2.5% rechtfertigt (E. 6.2). bb) Das Mietgericht kam zum Schluss, der Mietzinsvorbehalt sei im Mietvertrag formell gültig angebracht und vereinbart worden (E. 4.5). Dies ist im Berufungsverfahren nicht mehr strittig (Berufung Ziff. 6). cc) Das Mietgericht hielt fest, die Teuerung ergebe sich aus den einschlägigen Tabellen des Bundesamtes für Statistik und der geltend gemachte Vorbehalt im Mietvertrag vom 23. April 2002 entspreche einer Teuerung von 17.138%, welche gemäss Art. 269a lit. e OR i.V.m. Art. 16 VMWG zu 40% den Mietern überbunden werden dürfe, was gerundet den geltend gemachten 6,86% entspreche. Es stellte sodann fest, im Mietvertrag sei ein Vorbehalt für die Betriebskostensteigerung von 5.58% für den Zeitraum von Mai 1991 bis Juli 2002 durch die Mieter übernommen worden, was umgerechnet auf 134 Monate für die Zeit vom 1. Mai 1991 bis 30. Juni 2002 rechnerisch genau eine Steigerung von 0,5 pro Jahr ausmache. Die Vereinbarung dieser Pauschale für die Betriebskostensteigerung in der Zeit

von Mai 1991 bis Juli 2002 sei nicht zu beanstanden (E. 5). Kantonsgericht KG Seite 4 von 9 Was die Betriebskostensteigerung für die Zeit des Mietverhältnisses betrifft, ging das Mietgericht davon aus, dass die Mieter mit der Unterzeichnung des Mietvertrages der Anwendung der Betriebskostenpauschale für die Zeit des Mietverhältnisses zugestimmt haben. Während der Vertragsdauer hätten sie denn auch nie eine abweichende Kostenberechnung verlangt. Es könne daher nicht von einer schematischen Anwendung der Pauschale gesprochen werden, vielmehr sei nach Treu und Glauben davon auszugehen, dass die Mieter mit dieser Berechnungsgrundlage einverstanden gewesen seien. Die Mieter verfügten über eine gute Bildung, seien seit 1966 in der Schweiz wohnhaft, immer Mieter gewesen und bei Vertragsabschluss in der Lage gewesen, den Inhalt des Vertrages zu verstehen und sich durch Prüfung und Abklärung der einzelnen Dispositionen ein klares Bild über deren Tragweite zu machen. Der Vermieter habe bei Vertragsabschluss davon ausgehen dürfen, dass sich die Mieter mit dem Vertragsinhalt auseinandergesetzt haben. Zudem seien die Grundlagen für die Berechnung des Mietzinses den Mietern im Zuge des ersten Gesuchs um Mietzinssenkung mit Schreiben vom 10. Juni 2003 noch einmal dargetan worden. Das Mietgericht stellte weiter fest, die Mieter rechneten in ihrem Gesuch vom 27. September 2013 um Herabsetzung des Mietzinses selber mit einer Pauschale von 0.5% pro Jahr für die allgemeine Kostensteigerung. Überdies bewege sich diese Pauschale betragsmässig eher am unteren Rand der auch von kantonalen Gerichten zugelassenen Pauschalen, jedenfalls führe sie nicht zu einer über die tatsächlichen Verhältnisse hinausgehenden Kostensteigerung (E. 6.3). b) Die Berufungskläger rügen, das Mietgericht habe zu Unrecht die materielle Berechtigung der Kostensteigerung bejaht (Berufung Ziff. 6). Die Berufungsbeklagte habe es unterlassen, die Kostensteigerung zu behaupten und habe auch keine entsprechenden Beweismittel angeboten, welche die tatsächliche Kostensteigerung belegen würden. Das Mietgericht hätte in Anwendung seiner richterlichen Fragepflicht die Vermieterin auffordern müssen, Unterlagen zu der tatsächlichen Entwicklung der Unterhaltskosten einzureichen und habe zu Unrecht auf eine Pauschale abgestellt (Berufung Ziff. 14). c) aa) 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 (Urteil BGer 4A_88/2013 vom 17. Juli 2013 E. 4.1 mit Hinweisen). 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: Urteil BGer 4A_88/2013 vom 17. Juli 2013 E. 4.1). Kommt der Richter bei der Würdigung der ihm unterbreiteten Kostenzusammenstellung Kantonsgericht KG Seite 5 von 9 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 BGer 4A_88/2013 vom 17. Juli 2013 E. 4.1). bb) Die Anwendung einer Pauschale von 0,5% pro Jahr zur Festlegung der Kostensteigerung in den Jahren 1991-2002 ist nicht zu beanstanden. Der Vorbehalt wurde durch den Vermieter transparent festgehalten und die Mieter haben diesem mit der Vertragsunterzeichnung zugestimmt. Dazu kommt, dass der Betrachtungshorizont nun über 20 Jahre zurückliegt, was den direkten Beweis der Betriebskostensteigerung erschwert. cc) Für die Zeit ab Vertragsschluss ist eine Dokumentation der Kostensteigerung möglich und sie wurde von der Berufungsbeklagten auch angeboten (act. 11/6). Die Berufungsbeklagte wurde daher aufgefordert, die Kostensteigerung zu belegen. Sie reichte am 18. Januar 2016 Kopien der Verwaltungsabrechnungen resp. der Erfolgsrechnungen der Jahre 2003 bis 2012 für die Liegenschaften F. _____ ein. Bei den eingereichten Unterlagen handelt es sich um die von der Immobilienverwaltung zu Handen der Eigentümerin erstellten Verwaltungsabrechnungen; deren Darstellung ändert im Jahre 2007, ohne dass deren Aussagekraft dadurch wesentlich beeinträchtigt wird. Im Jahre 2003 erwirtschaftete die Eigentümerin einen Mietzinsertrag von CHF 1'036'270.25, in den Jahren 2003- 2005 durchschnittlich rund CHF 1'035'875.63. Aus der Gegenüberstellung der drei Positionen „Unterhalt/Reparatur“, „Betriebskosten“ und „Verwaltungskosten“ wird ersichtlich, dass die Eigentümerin hierfür in den Jahren 2003-2005 jährlich durchschnittlich rund CHF 175'300.- aufwendete, und in den Jahren 2010 – 2012 durchschnittlich rund CHF 196'064.-. Der Aufwand für die betrachteten Positionen hat sich mithin in dieser Zeit um CHF 20'764.- erhöht. Dies entspricht 2% des Mietertrages 2003. Dies spricht für eine durchschnittliche Kostensteigerung von 0,2% in den Jahren 2003 bis 2012. Es werden keine Umstände vorgebracht oder sind aus den Akten ersichtlich, die den Schluss aufdrängen, dass die aus der unterbreiteten Kostenzusammenstellung ersichtliche tatsächliche Kostenentwicklung zu hoch oder zu tief bemessen wäre und daher eher auf die von der Vorinstanz zur Anwendung gebrachten auf Erfahrungswerten beruhende Pauschale abzustellen wäre. Somit wird für die Kostensteigerung für die Zeit von April 2002 (Abschluss Mietvertrag) bis Januar 2013 (Herabsetzungsbegehren mit Wirkung ab 1. Februar 2014), mithin 142 Monate eine Kostensteigerung von 2,36% zu berücksichtigen sein (142 Mte : 12 x 0,2%). dd) Zusammenfassend ergibt sich die folgende Rechnung: - Reduktion Referenzzinssatz von 4% auf 2% - 19.35% - Mietzinsreserve per Vertragsabschluss: + 12.44% - Allgemeine Teuerung (April 2002 – Oktober 2013) + 2.50% - Allgemeine Kostensteigerung (April 2002 – Januar 2014): + 2.36% Total: - 2.05% Dem Gesagten zufolge sind die Berufung und die Herabsetzungsklage teilweise gutzuheissen. Kantonsgericht KG Seite 6 von 9 Der Mietzins von CHF 1'450.- für die 4

1/2-Zimmerwohnung im ersten Stock (Nr. ggg) an der D. _____ in E. _____ ist demzufolge um 2.05%, d.h. CHF 29.95, zu reduzieren und beträgt ab dem 1. Februar 2014 neu CHF 1'430.05.

E. 3

a) Über die Prozesskosten, bestehend aus Gerichts- und Parteikosten, entscheidet das Gericht im Endentscheid (Art. 104 Abs. 1 ZPO); sie werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 Bst. a und b, 106 Abs. 1 ZPO). Dringt keine Partei vollständig mit ihrem Rechtsbegehren durch, so hat keine Partei vollständig obsiegt und die Prozesskosten werden nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Das Gericht kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn die Klage zwar grundsätzlich, aber nicht in der Höhe der Forderung gutgeheissen wurde und diese Höhe vom gerichtlichen Ermessen abhängig oder die Bezifferung des Anspruchs schwierig war (Art. 107 Abs. 1 Bst. a ZPO). Für die Frage, welche Partei unterliegt und welche obsiegt hat, ist das ursprüngliche, allenfalls das im Lauf des Verfahrens durch Klageänderung (Art. 227 Abs. 1 und 2 bzw. Art. 230 ZPO) modifizierte Rechtsbegehren der Klage massgebend, welchem das im Urteil festgehaltene Verdikt gegenüberzustellen ist. Bei Streitigkeiten mit einem Streitwert beurteilt sich der Grad des Obsiegens in der Regel nach dem Verhältnis zwischen dem im Rechtsbegehren gestellten Antrag und dem schliesslich zugesprochenen Ergebnis. Verhältnismässige Verteilung heisst für Parteientschädigungen, dass die Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens beider Parteien gegeneinander zu verrechnen sind (JENNY, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur ZPO, 3. Aufl. 2016, Art. 106 N. 9 mit Hinweisen). b) Die Berufungskläger beantragten eine Mietzinsherabsetzung von CHF 1'460.- auf CHF 1'213.95, mithin eine Reduktion um CHF 246.05. Diese Rechtsbegehren wurden im Berufungsverfahren unverändert aufrechterhalten. Sie sind damit nur teilweise, nämlich im Umfang von rund CHF 29.95, mithin rund zu 1/8 durchgedrungen. Entsprechend haben die Berufungskläger 7/8 und die Berufungsbeklagte 1/8 der Prozesskosten zu tragen. c) Gemäss Art. 130 Abs. 1 JG werden bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume keine Gerichtskosten erhoben, wenn – wie vorliegend – die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese keine Luxuswohnung darstellt. Auf die Erhebung von Gerichtskosten ist demzufolge zu verzichten. d) aa) Für Streitigkeiten, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden, deren Streitwert aber CHF 30'000.- übersteigt, werden die Parteikosten aufgrund einer detaillierten Kostenliste bestimmt (Art. 64 f. des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Die Behörde berücksichtigt bei detaillierter Festsetzung der als Parteikosten geschuldeten Anwaltshonorare insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Die als Parteikosten geschuldeten Honorare werden i.d.R. aufgrund eines Stundentarifs festgesetzt (Art. 65 JR). Dieser beträgt seit dem 1. Juli 2015 CHF 250.- (Verordnung vom 22. Juni 2015 zur Änderung des Justizreglements und anderer Reglemente [ASF 2015_057]); bis zu diesem Zeitpunkt betrug der Stundentarif CHF 230.-. In vermögensrechtlichen Streitigkeiten werden die Honorare gestützt auf den Streitwert um höchstens 350 % erhöht (Art. 66 Abs. 2 und Anhang 2 JR). Korrespondenz und Telefongespräche, die zur Führung des Prozesses notwendig waren und den Rahmen einer einfachen Aktenverwaltung nicht überschreiten, insbesondere Übermittlungsschreiben, Gesuche um Fristerstreckung oder um Verschiebung einer Verhandlung, geben einzig Anspruch auf ein Pauschalhonorar von höchstens CHF 500.- bzw. ausnahmsweise CHF 700.- (Art. 67 JR). Die Kosten für Kopien, Portos und

Telefonate werden pauschal auf 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgesetzt (Art. 68 Abs. 2 JR). Kantonsgericht KG Seite 7 von 9 bb) Die Vorinstanz setzte die die Parteientschädigung der C. _____ für das Verfahren vor dem Mietgericht auf CHF 2'918.15 (Honorar: CHF 2'507.20, Auslagen: CHF 44.80; Wegentschädigung: CHF 150.00; Mwst 8%: CHF 216.15) fest; die Höhe der Entschädigung wurde im Berufungsverfahren nicht angefochten und es besteht keine Veranlassung, davon abzuweichen. Im Berufungsverfahren hatte die Berufungsbeklagte die Berufungsschrift (7 Seiten) zu prüfen und sie hat eine siebenseitige Berufungsantwort eingereicht. Zudem hatte sie der Aufforderung des Hofes nachzukommen und die Kostensteigerung zu belegen (21 Beilagen und dreiseitige Zusammenfassung) sowie an der Verhandlung vom 16. März 2016 ihren Standpunkt zu vertreten (Dauer 1h 35 Minuten). Rechtsanwalt Marcel Grass beziffert seinen Aufwand auf 13.64 Stunden, und die Auslagen auf CHF 267.-. Das Berufungsverfahren war nicht umfangreich, der Streitwert lag bei CHF 59'052.00. Gestützt auf die eingereichte Kostenliste vom 18. März 2016 und der Stellungnahme der Gegenpartei vom 6. April 2016 sowie der unter gewöhnlichen Umständen zur Führung dieses Prozesses notwendigen Zeit und der auf dem Spiel stehenden Interessen wird der Zeitaufwand von Rechtsanwalt Marcel Grass auf 10 Stunden festgesetzt. Die Reisezeit wird nicht separat entschädigt, sondern ist in der Entschädigung von CHF 2.50 je Kilometer enthalten (Art. 77 JR) und somit mit CHF 80.- zu berücksichtigen. Die Grundentschädigung beträgt somit CHF 2'500.- (10 Stunden x CHF 250.-). Angesichts des Streitwerts von CHF 59'052.- rechtfertigt sich eine Erhöhung des Honorars um 21,12%, ausmachend CHF 528.-. Die Auslagen (Kopien, Portos, Telefongebühren etc.) werden mit einer Pauschale von 5% der Grundentschädigung ohne Zuschlag abgegolten, ausmachend CHF 125.-. Die Korrespondenz und Telefongespräche werden mit einem Pauschalhonorar von CHF 400.- entschädigt. Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 8% eine Parteientschädigung von CHF 3'923.65 (Grundentschädigung: CHF 2'500.-; Streitwertzuschlag: CHF 528.-; Auslagen: CHF 125.-; Pauschalhonorar: CHF 400.-; Reiseentschädigung CHF 80.-, MwSt.: CHF 290.65). cc) Für das erstinstanzliche Verfahren macht Rechtsanwalt Patrik Gruber einen Aufwand von rund 17 Stunden und Auslagen im Betrag von CHF 227.20 geltend (act. 29.2). Er hatte sich mit seiner Klientschaft zu besprechen, sie im Schlichtungsverfahren zu begleiten und alsdann eine Klageschrift (5 Seiten/10 Beilagen) auszuarbeiten, die Klageantwort 7 Seiten und

E. 5

Beilagen zur Kenntnis zu nehmen, an der Verhandlung vom 26. November 2014 (2h20') teilzunehmen und sich entsprechend vorzubereiten. Das Verfahren war nicht umfangreich, der Streitwert lag bei CHF 59'052.00. Gestützt auf die eingereichte Kostenliste vom 28. November 2014 (act. 29.1) sowie der unter gewöhnlichen Umständen zur Führung dieses Prozesses notwendigen Zeit und der auf dem Spiel stehenden Interessen wird der Zeitaufwand von Rechtsanwalt Patrik Gruber auf 12 Stunden festgesetzt. Die Reisezeit wird nicht separat entschädigt, sondern ist in der Entschädigung von CHF 2.50 je Kilometer enthalten (Art 77 JR) und somit mit CHF 117.50 zu berücksichtigen (Tafers 14 km; Murten 33km; Anhang 1 JR). Die Grundentschädigung für die vor der Änderung des Stundentarifs angefallenen Aufwendungen beträgt somit CHF 2'760.- (12 Stunden x CHF 230.-). Angesichts des Streitwerts von CHF 59'052.- rechtfertigt sich eine Erhöhung des Honorars um 21,12%, ausmachend CHF 582.90.-. Die Auslagen (Kopien, Portos, Telefongebühren etc.) werden mit einer Pauschale von 5% der Grundentschädigung ohne Zuschlag abgegolten, ausmachend CHF 138.-. Die Korrespondenz und Telefongespräche werden mit

einem Pauschalhonorar von CHF 400.- entschädigt. Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 8% eine Parteientschädigung von CHF 4'318.25 (Grundentschädigung: CHF 2'760.-; Streitwertzuschlag: CHF 582.90.-; Auslagen: CHF 138.-; Pauschalhonorar: CHF 400.-; Reiseentschädigung: CHF 117.50, MwSt.: CHF 319.85). Kantonsgericht KG Seite 8 von 9 Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Patrik Gruber das erstinstanzliche Urteil zu prüfen und seiner Klientschaft zu erläutern, die Berufungsschrift (7 Seiten) zu erstellen, alsdann die siebenseitige Berufungsantwort, die Belege zur Kostensteigerung zur Kenntnis zu nehmen (21 Beilagen und dreiseitige Zusammenfassung) sowie an der Verhandlung vom 16. März 2016 seinen Standpunkt zu vertreten (Dauer 1h 35 Minuten). Rechtsanwalt Patrik Gruber beziffert seinen Aufwand im Berufungsverfahren auf 20 ½ Stunden, und die Auslagen auf CHF 286.30.-. Das Berufungsverfahren war nicht umfangreich, der Streitwert lag bei CHF 59'052.00. Gestützt auf die Kostenliste vom 6. April 2016 sowie der unter gewöhnlichen Umständen zur Führung dieses Prozesses notwendigen Zeit und der auf dem Spiel stehenden Interessen wird der Zeitaufwand von Rechtsanwalt Patrik Gruber auf 12 Stunden festgesetzt. Korrespondenz und Telefongespräche, die zur Führung des Prozesses notwendig waren und den Rahmen einer einfachen Aktenverwaltung nicht überschreiten, werden vom Pauschalhonorar erfasst. Die Reisezeit wird nicht separat entschädigt; für Reisen innerhalb des Ortes, in dem sich das Anwaltsbüro befindet, beträgt die Entschädigung für den Hin- und Rückweg pauschal auf CHF 30.- (Art. 77 Abs. 4 JR). Die Grundentschädigung beträgt somit CHF 3'000.- (12 Stunden x CHF 250.-). Angesichts des Streitwerts von CHF 59'052.- rechtfertigt sich eine Erhöhung des Honorars um 21,12%, ausmachend CHF 633.60. Die Auslagen (Kopien, Portos, Telefongebühren etc.) werden mit einer Pauschale von 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag abgegolten, ausmachend CHF 150.-, die Reiseentschädigung beträgt CHF 30.-. Die Korrespondenz und Telefongespräche werden mit einem Pauschalhonorar von CHF 400.- entschädigt. Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 8% eine Parteientschädigung von CHF 4'550.70 (Grundentschädigung: CHF 3'000.-; Streitwertzuschlag: CHF 633.60; Auslagen: CHF 150.-; Pauschalhonorar: CHF 400.-; Reiseentschädigung CHF 30.-, MwSt.: CHF 337.10).

dd) Zusammenfassend ist die Parteientschädigung von A. _____ und B. _____ auf total CHF 8'868.95 (inkl. 8% MwSt von CHF 656.95.-) festzusetzen. Die Parteientschädigung der C. _____ wird auf total CHF 6'841.80 (inkl. 8% MwSt. von CHF 506.80) festgesetzt. Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen. II. Der Mietzins von CHF 1'450.- für die 4 ½-Zimmerwohnung im ersten Stock (Nr. ggg) an der D. _____ in E. _____ ist mit Wirkung ab dem 1. Februar 2014 um 2.05%, d.h. CHF 29.95, zu reduzieren und beträgt ab diesem Zeitpunkt neu CHF 1'430.05. III. Die Prozesskosten werden zu 7/8 A. _____ und B. _____ und zu 1/8 der C. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben Die Parteientschädigung von A. _____ und B. _____ wird auf total CHF 8'868.95 (inkl. 8% MwSt von CHF 656.95.-) festgesetzt. Die C. _____ hat A. _____ und B. _____ 1/8 davon, d.h. CHF 1'108.60 (inkl. MwSt.), zu bezahlen. Die Parteientschädigung der C. _____ wird auf total CHF 6'841.80 (inkl. 8% MwSt von CHF 506.80) festgesetzt. A. _____ und B. _____ haben 7/8 davon, d.h. CHF 5'986.60 (inkl. MwSt.), zu bezahlen. IV. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeits- voraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005

(BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 22. August 2016/aur Präsident Gerichtsschreiberin .

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.