

FR_GERICHTE 102 2015 56 vom 8. Juni 2015

FR Kantonsgericht, 2015-06-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2015_56

FR: FR_GERICHTE 102 2015 56 du 8 juin 2015

IT: FR_GERICHTE 102 2015 56 del 8 giugno 2015

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofs 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

Kantonsgericht KG Seite 4 von 9 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 der Berufungsklägerin am 6. Februar 2015 zugestellt, so dass die am Montag, 9. März 2015 eingereichte Berufung rechtzeitig erfolgte; die Frist ist am Samstag, 7. März 2015 ausgelaufen und verlängerte sich von Gesetzes wegen auf den nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). b) Die Vorinstanz bezifferte den Streitwert auf CHF 159'600.- (Ziff. 5, S. 11). Streitgegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war die Mietzinserhöhung. Der Streitwert berechnet sich angesichts des unbefristeten Mietsverhältnisses aufgrund der jährlichen Mietzinsdifferenz (CHF 1'770.- - CHF 1'300.- = CHF 470.- x 12 = CHF 5'640.-), multipliziert mit zwanzig (Art. 94 Abs. 2 ZPO; BSK ZPO-RUEGG, Art. 92 N 4; Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3. Auflage, Schulthess 2008, Art. 274f N 31), mithin CHF 112'800.-. 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. Die Berufungsführerin rügt eine unrichtige Rechtsanwendung gemäss Art. 310 lit. a ZPO (Berufung Ziff. II. 2). d) Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt CHF 112'800.-. e) Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Der Zivilappellationshof verzichtet auf die Durchführung einer Verhandlung.

E. 2

a) Die Berufungsklägerin stellt in ihrer Berufungsbegründung einen „Sachverhalt“ (Berufung A, S. 3-7) und einen Abschnitt „Anfechtungsobjekt“ (Berufung B, S. 7 f.) voran. Sie schildert dabei die ihr wesentlich erscheinenden Punkte, ohne auf das angefochtene Urteil Bezug zu nehmen. Inwieweit sie damit eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes

rügen will, ist nicht erkennbar, als Berufungsgrund wird denn auch einzig eine falsche Rechtsanwendung angeführt (Berufung, Ziff. II/2). In der Berufungsbegründung ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und folglich abgeändert werden muss; es genügt nicht, einfach seinen Standpunkt zu wiederholen. Insoweit ist die Berufung mangelhaft begründet, und in diesen Punkten ist auf die Berufung nicht einzutreten. b) Die Berufungsklägerin rügt, das Mietgericht habe sein Urteil im Wesentlichen auf ein unzutreffendes Urteil des Amtsgerichts Luzern-Land vom 21. August 2006 gestützt, dem ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe. Dieses Präjudiz könne nicht als Grundlage für das angefochtene Urteil herangezogen werden (Berufung C, S. 8-11). Das Gericht schöpft das Recht nicht aus Präjudizen, sondern aus dem Gesetz. Dieses findet Anwendung auf alle Rechtsfragen, für die es nach Wortlaut oder Auslegung eine Bestimmung enthält (Art. 1 ZGB). Die Vorinstanz stützt ihren Entscheid auf Art. 269d OR und 19 Abs. 1 VMWG

Kantonsgericht KG Seite 5 von 9 (E. 3.1), sie legt dar wie diese Regeln nach Wortlaut, Sinn und Zweck zu verstehen sind (E. 3.2) und wie die einzelnen Aspekte vom Bundesgericht gewürdigt wurden (E. 3.3), was zu Recht nicht beanstandet wird. Aus dem Umstand, dass die Vorinstanz auch ein Urteil des Amtsgerichts Luzern-Land wiedergibt (E.3.4), kann die Berufungsführerin nichts für sich ableiten.

E. 3

Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). a) Hat - wie vorliegend - keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Das Gericht kann von diesem Verteilungsgrundsatz abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheinen lassen (Art. 107 Abs. 1 ZPO). Die hier streitige Mietzinsänderung per 1. März 2012 wurde von den Mietern nur bezüglich „wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung“ bestritten (Klageantwort S. 6 ff., act. 10). Zu den übrigen Punkten (Veränderungen des Hypothekarzinssatzes, Teuerung und Kostensteigerung) machte auch die Klägerin keine weiteren substantiierten Angaben (Klage, S. 11, act. 1) und sie bildeten kein Prozessthema. Mit den Fragen, die Gegenstand des Prozesses

Kantonsgericht KG Seite 8 von 9 waren, ist die Klägerin unterlegen; somit sind ihr auch die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens aufzuerlegen und es besteht keine Veranlassung, von der betragsmässigen Festsetzung der Parteikosten durch die Vorinstanz abzuweisen. b) aa) Aus denselben Gründen sind auch die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Sie ist zwar mit ihrem Subsidiärbegehren durchgedrungen, doch bildet auch dies nur die Folge ihres Unterliegens mit den Hauptbegehren. bb) Gerichtskosten sind im Berufungsverfahren keine zu erheben (Art. 116 Abs. 1 ZPO, Art. 30 Abs. 1 JG). cc) Die Parteikosten der Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren werden auf Grund einer detaillierten Festsetzung bestimmt (Art. 64 f. JR). 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 von CHF 230.- festgesetzt (Art. 65 JR). Ein Streitwert von CHF 112'000.- führt zu einer Erhöhung des Honorars um 40,2 % (Art. 66 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). Für Fotokopien beträgt die Gebühr 40 Rappen je Kopie. Können zahlreiche Fotokopien gleichzeitig gemacht werden, so kann dieser Betrag herabgesetzt werden (Art. 68 Abs. 2 JR). Die Reiseentschädigungen umfassen sämtliche Kosten (Transport, Mahlzeiten usw.) sowie die aufgewendete Zeit (Art. 68 Abs. 3 JR); pro Kilometer wird ein Betrag von CHF 2.50 angerechnet (Art. 77 Abs. 1 JR). c) Rechtsanwalt Patrik Gruber veranschlagt in seiner Leistungserfassung für das Verfahren vor Kantonsgericht einen Zeitaufwand von 7 ½ Stunden. Gestützt auf die Akten und die eingereichte Kostenliste von Rechtsanwalt Gruber scheint ein zeitlicher Aufwand von ungefähr

E. 6

Stunden (Lektüre Urteil und Berufungsschrift, Ausarbeitung Berufungsantwort) angemessen. Die übrigen, zur Führung des Prozesses notwendigen Aufwendungen sind mit pauschal CHF 300.- zu entschädigen. Die ausgewiesenen Auslagen für Porto (CHF 15.-) und Fotokopien (CHF 22.80) sind nicht zu beanstanden. Die als Parteikosten geschuldeten Anwaltskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden somit auf CHF 2'454.35 (Honorar: CHF 1'380.-, Streitwerterhöhung CHF 554.75; Korrespondenz und Auslagen: CHF 37.80, Pauschalhonorar CHF 300.-; zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer von CHF 181.80) festgesetzt. (Dispositiv auf der folgenden Seite)

Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 24. November 2014 wird geändert und lautet neu wie folgt:

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