

FR_GERICHTE 102 2016 84 vom 10. August 2016

FR Kantonsgericht, 2016-08-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2016_84

FR: FR_GERICHTE 102 2016 84 du 10 août 2016

IT: FR_GERICHTE 102 2016 84 del 10 agosto 2016

Regeste

Entscheid des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Auferlegung der Prozesskosten

Erwägungen

E. 1

Kostenentscheide des Mietgerichts sind selbständig mit Beschwerde beim II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts anfechtbar (Art. 110 ZPO i.V.m. Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1] und Art. 17 Abs. 1 lit. a des Reglements für das Kantonsgericht betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise [RKG; SGF 131.11]). Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten. Die Hauptsache ist nicht mehr strittig, sondern nur noch die fraglichen Parteientschädigungen in der Höhe von insgesamt CHF 3'396.90 (CHF 2'337.15 plus CHF 1'059.75). Es ist deshalb einzig auf diesen Wert abzustellen (Urteil BGer 4A_420/2008 vom 9. Dezember 2008 E. 1.2; vgl. auch BGE 137 III 47 E. 1).

E. 2

a) Die Vorinstanz führte aus, was die Mietzinsherabsetzung angehe, habe der Beschwerdeführer ursprünglich ab dem 1. Juli 2015 eine Mietzinsreduktion um monatlich CHF 77.10 und ab dem 1. Oktober 2015 eine Reduktion von CHF 99.90 verlangt. Der Beschwerdegegner habe auf Abweisung geschlossen, sei aber mit einer Reduktion von CHF 66.- einverstanden gewesen. Die Parteien hätten schliesslich eine Mietzinsreduktion von CHF 70.- ab dem 1. Juli 2015 bzw. CHF 90.- ab dem 1. Oktober 2016 vereinbart. Für zu viel bezahlte Nebenkosten habe der Beschwerdeführer einen Betrag von CHF 9'030.- nebst Zins zu 5 % seit dem 10. Februar 2015 geltend gemacht; der Beschwerdeführer habe auf Abweisung geschlossen. Die Parteien hätten sich schliesslich vergleichsweise auf einen Betrag von CHF 5'211.- geeinigt. Es sei davon auszugehen, dass gemäss Mietvertrag die Heizkosten, nicht aber die übrigen Nebenkosten zusätzlich zum Mietzins geschuldet gewesen seien. Unter diesen Umständen erachtete es die Vorinstanz als angemessen, die Parteikosten zu einem Viertel dem Beschwerdegegner und zu drei Vierteln dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Ausgehend von den jeweiligen Kostenlisten setzte sie die Parteientschädigung des Beschwerdegegners auf CHF 3'881.25 und diejenige des Beschwerdeführers auf CHF 2'295.- (inkl. Auslagen, Reisewegentschädigung und MwSt.) fest. Demnach schulde der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner drei Viertel von CHF 3'881.25 und der Beschwerdegegner dem

Kantonsgericht KG Seite 4 von 10 Beschwerdeführer einen Viertel von CHF 2'295.-, was nach Verrechnung eine Parteientschädigung von CHF 2'337.15 zugunsten des Beschwerdegegners ergebe. b) Der Beschwerdeführer rügt die Kostenverlegung der

Vorinstanz. Er ist der Auffassung, die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, wonach er auf Abweisung der Klage geschlossen habe, aber mit einer Reduktion von CHF 66.- einverstanden sei, sei nicht zutreffend. Die Vorinstanz übersehe, dass der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner bereits am 22. April 2015 eine Mietzinssenkung von CHF 66.- gewährt habe. Zweitens habe er nicht „auf Abweisung“ geschlossen, sondern auf Abweisung der Klage, soweit darauf eingetreten werden könne. Indem somit das Gericht von einem strittigen Betrag von CHF 77.10 resp. CHF 99.90 pro Monat ausgegangen sei, beruhe der Entscheid auf einer unrichtigen Sachverhaltsfeststellung. Wirklich strittig seien nur noch CHF 11.10 resp. CHF 33.90 gewesen, da ja CHF 66.- bereits zugestanden gewesen seien. Im Umfang von CHF 66.- sei die Klage bereits im Zeitpunkt des Versöhnungsversuchs gegenstandslos gewesen. Der Beschwerdegegner habe somit im Rahmen des Vergleichs auf den eingeklagten CHF 77.10 nur ca. 5.2 % und auf den eingeklagten CHF 99.90 nur ca. 24 % erhalten. Bei der Verteilung der Kosten sei auch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Beschwerdegegner anlässlich des Versöhnungsversuchs der bereits zugestandenen Mietzinssenkung nicht Rechnung getragen und auf seinem ursprünglichen Rechtsbegehren beharrt habe. Die zusätzlich eingeklagten CHF 22.80 seien auf eine neue Tatsache zurückgegangen, welche erst nach dem Datum des Versöhnungsversuchs eingetreten sei. Hätte der Beschwerdegegner der Mietzinssenkung vom 22. April 2015 im Rahmen des Schlichtungsgesuchs Rechnung getragen und seine Rechtsbegehren auf die noch strittige Differenz von CHF 11.10 reduziert, dürfe mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass sich eine Einigung hätte erzielen lassen und es (zumindest in diesem Punkt) nicht zu einem Verfahren vor erster Instanz gekommen wäre. Der erneute Mietzinsherabsetzungsanspruch hätte mit einfachem Brief geltend gemacht werden können. Diese drei Elemente, d.h. die Zusprechung der Rechtsbegehren lediglich im Umfang von 5.2 % resp. 24 % und die Tatsache, dass sich das erstinstanzliche Verfahren bei vernünftiger Prozessführung überhaupt hätte vermeiden lassen, seien bei der Festsetzung der Parteientschädigung gegeneinander abzuwägen; dem Beschwerdegegner könnten unter diesem Titel daher höchstens 15 % der Parteikosten zugesprochen werden. Was die Nebenkosten anbelange, habe die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass gemäss Vertrag die Heizkosten geschuldet gewesen seien, nicht jedoch die übrigen Nebenkosten. Um einen Vergleich zu ermöglichen, sei der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner weit entgegen gekommen; rein rechnerisch gesehen habe der Beschwerdegegner hier ca. fünf Neuntel des eingeklagten Betrags erhalten. Nun sei aber der Streitwert des Rückerstattungsbegehrens ca. 2.5mal unter demjenigen des Mietzinsherabsetzungsbegehrens gelegen. Das mehrheitliche Obsiegen des Restitutionsrechtsbegehrens sei somit in Relation zum fast gänzlichen Unterliegen im Mietzinsherabsetzungsstreit zu sehen. Es erscheine daher angemessen, nach Berücksichtigung aller massgebenden Umstände, dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Umfang von vier Fünfteln und dem Beschwerdeführer zu einem Fünftel aufzuerlegen. Die grundsätzliche Höhe der Parteientschädigungen – CHF 2'295.- auf Seiten des Beschwerdeführers und CHF 3'881.25 auf Seiten des Beschwerdegegners, jeweils inkl. Auslagen, Reisewegentschädigung und MwSt. – wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. c) Der Beschwerdegegner liess in seiner Stellungnahme zur Beschwerde ausführen, er habe im Januar unter verschiedenen Titeln eine Mietzinssenkung verlangt. Am 26. März 2015 habe die Hausverwaltung das Begehren unter Verweis auf die in der Umgebung praktizierten

Kantonsgericht KG Seite 5 von 10 Mietzinse abgewiesen, weshalb er sich gezwungen gesehen habe, am 31. März 2015 die Schlichtungskommission anzurufen. An der Schlichtungsverhandlung vom 18. Mai 2016 sei der Beklagte säumig gewesen, obwohl er durch eine professionelle und erfahrene Liegenschaftsverwaltung vertreten gewesen sei; der zuständige Mitarbeiter der G. _____ habe über keine Vollmacht verfügt, welche ihn zum Abschluss eines Vergleichs ermächtigt hätte. Vor diesem Hintergrund sei es schlicht falsch, zu behaupten, die G. _____ hätte dem Mietzinsherabsetzungsbegehren bereits vorgängig teilweise zugestimmt und das Herabsetzungsbegehren sei für die ersten CHF 66.- pro Monat nicht mehr strittig gewesen; die G. _____ sei ja noch am 18. Mai 2016 nicht berechtigt gewesen, einen Vergleich abzuschliessen. Im Hinblick auf die fehlende Verhandlungsbefugnis der G. _____ habe das Schreiben vom 22. April 2015 nur als Vorschlag für eine gütliche Einigung, jedoch nicht als verbindliche Erklärung verstanden werden können; damit sei der gesamte Herabsetzungsanspruch nach wie vor strittig gewesen. Die G. _____ sei offensichtlich nicht befugt gewesen, für den Beschwerdeführer vertragliche Verpflichtungen einzugehen. Unabhängig von den zivilprozessualen Bestimmungen verlange auch Art. 396 Abs. 3 OR eine besondere Ermächtigung des Beauftragten für den Abschluss von Vergleichen. Der Beschwerdeführer habe nicht dargetan, dass die Liegenschaftsverwaltung über diese Ermächtigung verfügt hätte oder dass aufgrund der gesamten Umstände eine solche hätte angenommen werden müssen. Darüber hinaus hielt der Beschwerdegegner fest, das Herabsetzungsbegehren aufgrund veränderter Kostenparameter habe nur einen kleinen Teil der Klage ausgemacht. Der weitaus grössere Teil entfalle auf die Frage, ob und in welchem Umfang eine verbindliche besondere Vereinbarung über die separat zu bezahlenden Nebenkosten vorliege. In diesem Zusammenhang habe der Beschwerdegegner auch die bisherigen Nebenkostenabrechnungen bestritten und namentlich gerügt, dass für die beiden ersten Jahre gar keine Nebenkostenabrechnung erstellt worden sei. Unter diesem Titel gehe es um eine monatliche Akontozahlung von CHF 210.-, also um den dreifachen Betrag der „zuerkannten“ Mietzinssenkung von CHF 66.- pro Monat. Der Beschwerdeführer reduziere den Prozess einzig auf die Frage der Mietzinssenkung aufgrund geänderter Kostenparameter. Er vergesse dabei, dass nicht nur der Mietzins angepasst, sondern auch die Anzahlung für die Nebenkosten halbiert worden sei. Darüber hinaus habe der Beschwerdeführer früher eingezogene Nebenkosten bzw. Akontozahlungen herausgeben müssen. Die präzisierte Nebenkostenvereinbarung sei zukunftsgerichtet und müsse bei der Berechnung des Streitwertes der Regel von Art. 92 ZPO unterzogen werden. Insgesamt habe das Mietgericht richtig festgehalten, dass der Beschwerdegegner mit seinen Begehren grösstenteils durchgedrungen sei. Es hätte sich auch rechtfertigen lassen, die Parteikosten vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Der Beschwerdegegner habe weit mehr als ein Zwanzigstel des eingeklagten Anspruchs erhalten. Der Beschwerdeführer verkenne auch, dass die von ihm beauftragte Liegenschaftsverwaltung ohne jede Begründung eine jährliche Steigerung der Betriebskosten von 0.25 % verlangte habe, was vom Beschwerdegegner von Beginn weg unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung bestritten worden sei. Hätte vor Mietgericht kein Vergleich gefunden werden können, hätte sich der Beschwerdeführer auch mit dem Problem auseinandersetzen müssen, dass dem Mieter bei Mietbeginn die Bedingungen des Vormieters nicht auf dem offiziellen Formular mitgeteilt worden seien. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung habe also keine Einigung über den Mietpreis bestanden. Vor diesem Hintergrund sei der Beschwerdeführer gut beraten gewesen, in den Vergleich einzuwilligen. Abschliessend

wies der Beschwerdegegner darauf hin, dass der am 4. Februar 2016 geschlossene Vergleich die gesamten klageweise verlangten Ansprüche betreffe und nicht nur Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 einen „strittigen“ Teil davon. Ein Vorbehalt, dass ein Teil bereits zuerkannt worden wäre, finde sich im Vergleich nicht.

E. 4

a) Die Prozesskosten, wozu auch die Parteientschädigung gehört, 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. Führt der Prozess nicht zum vom Kläger angestrebten Ergebnis, gilt dieser als unterliegend, was auch dann der Fall ist, wenn auf seine Klage materiell wegen Fehlens seiner Sachurteilsvoraussetzung nicht eingetreten wird (STERCHI, in Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Band I, 2012, Art. 106 N. 3 mit Hinweisen). 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). Auch das Gewicht einzelner Rechtsbegehren kann unterschiedlich sein. So ist der Grundsatz der Haftung stärker zu gewichten als die Höhe der Forderung, wenn diese vom richterlichen Ermessen abhängig ist. Dies ist bei beispielsweise bei Schadenersatz- oder der Genugtuungsforderungen der Fall. b) aa) Der Beschwerdeführer beantragte im Rahmen seiner Klageantwort vom 14. September 2015, „die Klage wird abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann.“ Er begründete seinen Antrag – soweit das Mietzinsherabsetzungsbegehren betreffend – dahingehend, dem Beschwerdegegner sei bereits mit Schreiben vom 22. April 2015 eine Mietzinsreduktion von CHF 66.- ab dem 1. Juli 2015 zugestanden worden. Zu einem grossen Teil sei die eingeklagte Forderung gar nicht strittig und insoweit das Mietzinsherabsetzungsbegehren gegenstandslos. In diesem Umfang könne nicht auf die Klage eingetreten werden. Die Vorinstanz hielt in ihrem Entscheid jedoch fest, der Beschwerdeführer habe auf Abweisung der Klage geschlossen, sei jedoch mit einer Reduktion des Mietzinses in der Höhe von CHF 66.- einverstanden gewesen. Der Beschwerdeführer rügte demnach zu Recht, die Vorinstanz sei von einer falschen Sachverhaltsfeststellung ausgegangen. Der Antrag, die Klage sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, ist nicht derselbe wie der Antrag auf Abweisung der Klage verbunden mit dem Anerkennen einer teilweisen Reduktion des Mietzinses. Im Folgenden ist daher zu prüfen, ob auf die Klage insgesamt einzutreten gewesen wäre. Relevant hierzu ist die Frage, wie das Schreiben vom 22. April 2015 betreffend Mietzinsreduktion von CHF 66.- in rechtlicher Hinsicht zu werten ist. bb) Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners

handelt es sich beim Schreiben vom 22. April 2015 von der G. _____ nicht nur um einen Vergleichsvorschlag, sondern um eine verbindliche Mietzinssenkung. Es ist unbestritten, dass die G. _____ vom Beschwerdeführer mit der Verwaltung der Liegenschaft am C. _____ in D. _____ betraut ist. Die administrative

Kantonsgericht KG Seite 7 von 10 Bewirtschaftung – und dazu gehört auch die Erhöhung oder Senkung von Mietzinsen – gehört zu den Kernaufgaben einer Immobilienverwaltung. Aus diesem Grund adressierte der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsanwalt sein Schreiben am 21. Januar 2015 betreffend Mietzinsdepot, Mietzinsreduktion und zu viel bezahlte Nebenkosten auch direkt an die G. _____. Erst am 30. Januar 2015 wandte er zusätzlich schriftlich an den Beschwerdeführer, wobei der Inhalt seines Schreibens in grossen Teilen identisch ist mit demjenigen vom 21. Januar 2015. Aufgrund des Schreibens vom 21. Januar 2015 ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer die G. _____ damals in Bezug auf sämtliche Belange des Mietverhältnisses zuständig und damit auch autorisiert bzw. zum Entscheid – u.a. betreffend Mietzinssenkung – ermächtigt erachtete. Die Einreichung des Schlichtungsgesuchs am 31. März 2015 ist denn auch als direkte Reaktion auf das von der G. _____ am 26. März 2015 versandte, die geltend gemachten Forderungen ablehnende Antwortschreiben zu betrachten. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die G. _____ – welche im Januar 2015 vom Beschwerdegegner offensichtlich zum Entscheid punkto Mietzinssenkung als durchaus zuständig und kompetent erachtet wurde – im April 2015 nicht mehr dazu ermächtigt gewesen sein soll. An ihrer Mandatierung mit der Verwaltung der Immobilie am C. _____ in D. _____ hatte sich in der Zwischenzeit soweit aktenkundig nichts verändert. Damit war sie im April 2015 nach wie vor kompetent, dem Beschwerdegegner eine den Beschwerdeführer verbindlich bindende Mietzinssenkung zu gewähren. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass H. _____ als Vertreter der G. _____ anlässlich der Schlichtungsverhandlung am 18. Mai 2015 über keine ihn zum Abschluss eines Vergleichs berechtigende Vollmacht verfügte. Wie der Beschwerdeführer selbst ausführte, erfordert der Abschluss eines Vergleichs gemäss Art. 396 Abs. 3 OR einer besonderen Ermächtigung des Beauftragten. Der Sinn der gesetzlichen Pflicht von Spezialvollmachten gemäss Art. 396 Abs. 3 OR besteht im Schutz des Auftraggebers und seiner Interessen (WEBER, in Basler Kommentar Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, Art. 396 N. 14). Das Erfordernis einer Spezialvollmacht gemäss Art. 396 Abs. 3 OR ist jedoch nur anwendbar auf den Vollmachtenauftrag (WEBER, a.a.O., Art. 396 N. 13).

Vollmachtenaufträge gehören zu den Rechtshandlungsaufträgen. Rechtshandlungsaufträge beinhalten die Vornahme von Rechtshandlungen, d.h. Erwerb, Ausübung und Übertragung von subjektiven Rechten und können in direkter oder indirekter Stellvertretung ausgeführt werden (WEBER, a.a.O., Art. 394 N. 10). Liegenschaftsverwaltungsverträge – wie offensichtlich auch zwischen dem Beschwerdeführer und der G. _____ einer besteht – gehören jedoch nicht zur Kategorie der Rechtshandlungsaufträge. Es handelt sich dabei vielmehr um Tathandlungsaufträge, mit welchen sich der Beauftragte zur Leistung von (faktischen) Diensten irgendwelcher Art verpflichtet (WEBER, a.a.O., Art. 394 N. 9). Eine Spezialvollmacht ist hierfür nicht erforderlich. Anders als für den Abschluss eines Vergleichs benötigte H. _____ als Vertreter der G. _____ somit für die Gewährung einer einseitigen Mietzinssenkung im April 2015 über keine zusätzliche (Spezial-)Vollmacht. Als Zwischenfazit ist demnach festzuhalten, dass dem Beschwerdegegner am 22. April 2015 ab dem 1. Juli 2015 eine verbindliche Mietzinssenkung von monatlich CHF 66.- gewährt worden ist. cc) Gemäss Art. 59 Abs. 1 ZPO tritt das Gericht auf eine Klage oder ein Gesuch ein, sofern die

Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Fehlt eine Prozessvoraussetzung, tritt das Gericht nicht auf die Klage ein (ZÜRCHER, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, a.a.O., Art. 59 N. 2). Zu den Prozessvoraussetzungen gehört auch, dass die klagende oder gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse hat (Abs. 2 Bst. a). Das heisst, die klagende Partei muss ein schutzwürdiges Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Art am eingeleiteten Verfahren haben. Ob ein Rechtsschutzanspruch besteht, bestimmt sich nach dem materiellen Recht. Bedarf es zu

Kantonsgericht KG Seite 8 von 10 dessen Durchsetzung gerichtlichen Rechtsschutzes, ist das Rechtsschutzinteresse zu bejahen. Kein schützenswertes Interesse liegt demgegenüber vor, wenn eine Klage über denselben Anspruch zwischen denselben Parteien bereits hängig oder beurteilt ist. Generell fehlt es auch an einem schutzwürdigen Interesse, wenn nicht dargetan ist, worin das Interesse am Erlass eines autoritativen Entscheids des angerufenen Gerichts bestehen könnte (ZÜRCHER, a.a.O., Art. 59 N. 12). Der Beschwerdegegner beantragte in seiner Klage eine Mietzinsreduktion von CHF 77.10 ab dem 1. Juli 2015 und von CHF 99.90 ab dem 1. Oktober 2015 ohne dabei zu berücksichtigen, dass ihm bereits am 22. April 2015 eine ab dem 1. Juli 2015 geltende Mietzinsreduktion von CHF 66.- gewährt worden war. Im Umfang von CHF 66.- hat er demnach eine Forderung eingeklagt, die gar nicht strittig, sondern ihm bereits gewährt worden war. Es ist nicht dargetan, inwiefern – stets bezogen auf die Mietzinsreduktion von CHF 66.- – ein zusätzliches Interesse an einem autoritativen Entscheid eines Gerichts bestehen könnte; im Umfang von CHF 66.- war das Mietzinsreduktionsbegehren gegenstandslos. Damit wäre teilweise nicht auf die Klage einzutreten gewesen. dd) Wie unter Ziff. 4.a) ausgeführt, gilt der Kläger auch als unterliegend, wenn auf seine Klage materiell wegen Fehlens seiner Sachurteilsvoraussetzung nicht eingetreten wird. Was die vom Beschwerdegegner beantragte Mietzinssenkung ab dem 1. Juli 2015 bzw. ab dem 1. Oktober 2015 anbelangt, ist er demnach mit seinen Anträgen nur im Umfang von rund einem Neunzehntel bzw. einem Viertel durchgedrungen; mithin überwiegend unterlegen. Die zusätzlich erreichte Mietzinssenkung von CHF 4.- ab dem 1. Juli 2015 ist zu geringfügig, als dass ihr in Bezug auf die Kosten ein grosses Gewicht zu kommen könnte. Was die weitere Mietzinssenkung von CHF 24.- ab dem 1. Oktober 2015 anbelangt, so ist hier – nebst der Tatsache, dass es sich ebenfalls um einen ziemlich geringen Betrag handelt – zudem zu berücksichtigen, dass der Referenzzinssatz Anfang Juni 2015 auf 1.75 % sank und die Klage bereits am 12. Juni 2015 eingereicht wurde; der Beschwerdeführer bzw. die von ihm beauftragte Verwaltung hatten damit faktisch kaum Gelegenheit, die Notwendigkeit einer weiteren Mietzinssenkung von sich aus zu prüfen, allenfalls zu gewähren und so der Klage auszuweichen. In Bezug auf das Rechtsbegehren der Mietzinssenkung ist der Beschwerdegegner somit insgesamt als überwiegend unterliegend zu betrachten. Was das Rechtsbegehren betreffend die Rückerstattung zu viel bezahlter Nebenkosten anbelangt, so wäre vollumfänglich auf das Rechtsbegehren des Beschwerdegegners einzutreten gewesen. Anders als in Bezug auf das Mietzinsherabsetzungsbegehren ist diesbezüglich der Beschwerdeführer als überwiegend unterliegend zu betrachten. Schon die Tatsache, dass grundsätzlich zu viele Nebenkosten bezahlt wurden, demnach zurückzuerstatten waren und damit auch zukünftig nicht mehr geschuldet sind, ist bei der Verteilung der Kosten zu Gunsten des Beschwerdegegners zu gewichten. Auch wurde der Beschwerdeführer – anders als bei der zusätzlich ab dem 1. Oktober 2015 geforderten Mietzinssenkung – bereits im Januar 2015 mit der Forderung konfrontiert und hatte damit ausreichend Gelegenheit, den Anspruch vor Klageeinreichung zu prüfen. In der Sache erhielt der Beschwerdegegner vergleichsweise zudem über die

Hälfte des eingeklagten Anspruchs zugesprochen. Hinsichtlich der Nebenkosten ist der Beschwerdeführer daher als überwiegend unterliegend zu betrachten. ee) Angesichts des bisher Gesagten rechtfertigt es sich, die erstinstanzlichen Gerichtskosten den Parteien je hälftig aufzuerlegen. Die Vorinstanz setzte die Parteientschädigung von Rechtsanwalt Gruber auf insgesamt CHF 3'881.25 und diejenige für Rechtsanwalt Dr. Joller auf total CHF 2'295.- fest. Wie unter Ziff. 2.a) erwähnt, wurde die Festsetzung der Höhe der Kantonsgericht KG Seite 9 von 10 Entschädigung nicht angefochten. Demnach resultiert bei einer hälftigen Auferlage der Parteikosten an die Parteien und gegenseitiger Verrechnung, dass der Beschwerdeführer dem Beschwerdegegner noch CHF 793.15 zu zahlen hat.

E. 5

Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos und ist abzuschreiben.

E. 6

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 Bst. a und b, 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer ist im Beschwerdeverfahren mit seinen Rechtsbegehren rund zur Hälfte durchgedrungen. Die Prozesskosten würden daher dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner grundsätzlich je zur Hälfte auferlegt. Gemäss Art. 116 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 130 Abs. 1 JG werden allerdings bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese keine Luxuswohnung darstellt. Dies ist vorliegend der Fall, womit keine Gerichtskosten zu erheben sind. Was die Parteientschädigungen anbelangt, so rechtfertigt es sich, diese wettzuschlagen: Vorliegend findet das vereinfachte Verfahren Anwendung, weshalb das als Parteientschädigung geschuldete Anwaltshonorar in Form einer globalen Entschädigung festzusetzen ist (Art. 243 Abs. 1 und 2 Bst. c ZPO i.V.m. Art. 64 Bst. g JR). Bei globaler Festsetzung berücksichtigt die Behörde namentlich Art, Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens sowie die notwendige Arbeit der Anwältin oder des Anwalts, das Interesse und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien (Art. 63 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung der Entschädigung angemessen berücksichtigt (Art. 68 JR). Der Aufwand der Parteivertreter – Verfassen der neunseitigen Beschwerde bzw. siebenseitigen Beschwerdeantwort, Kenntnisaufnahme und Auseinandersetzung mit der gegnerischen Rechtschrift, Besprechung mit Klientenschaft – wird sich ungefähr die Waage halten. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch besonders schwierig. Über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers ist ausser der Tatsache, dass er Besitzer der Liegenschaft am C. _____ in D. _____ ist, wenig bekannt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdegegners sind tendenziell eher schlecht. Angesichts der gesamten Umstände und des Ausgangs des Beschwerdeverfahrens – je hälftiges Unterliegen und Obsiegen – erachtet es der II. Zivilappellationshof als sachgerecht, die Parteikosten wettzuschlagen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. II. Das Urteil des Mietgerichts des Sensebezirks vom 4. Februar 2016 wird in seiner Ziff. 4 geändert, diese lautet neu wie folgt: A. _____ wird verpflichtet, B. _____ für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 793.15 zu bezahlen. III. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beschwerde ist gegenstandslos und wird abgeschrieben. IV. Im Beschwerdeverfahren werden keine

Gerichtskosten erhoben.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 Die Parteikosten des Beschwerdeverfahrens werden wettgeschlagen. V. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113-119 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, 10. August 2016/mbr Präsident
Gerichtsschreiberin-Berichterstatteerin .

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