

FR_GERICHTE 102 2018 282 vom 20. Mai 2019

FR Kantonsgericht, 2019-05-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2018_282

FR: FR_GERICHTE 102 2018 282 du 20 mai 2019

IT: FR_GERICHTE 102 2018 282 del 20 maggio 2019

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts oder seines Präsidenten unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 208 N. 39 f.). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 Bst. a ZPO). Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf CHF 751.35 fest und aus der Rechtsmittelbelehrung geht ebenfalls hervor, dass sie von einem CHF 10'000.- nicht übersteigenden Streitwert ausgeht. Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens werden nicht berücksichtigt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 1.2

Über Beschwerden aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 [RKG; SGF 131.11]).

E. 1.3

Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 18. September 2018 zugestellt, so dass die am 18. Oktober 2018 der Post übergebene Beschwerde fristgerecht erfolgte.

E. 1.4

Mit der Beschwerde kann einerseits eine unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden (Art. 320 Bst. a ZPO). Diesbezüglich entscheidet das Kantonsgericht mit voller Kognition. Andererseits kommt als Beschwerdegrund die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Frage (Art. 320 Bst. b ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist somit lediglich eine Willkürprüfung vorgesehen.

E. 1.5

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

E. 1.6

Über eine Beschwerde kann aufgrund der Akten entschieden werden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

E. 2

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 269d Abs. 3 und Art. 270a OR. Verlange der Vermieter die separate Bezahlung von bislang im Mietzins inbegriffenen Nebenkosten ohne den Mietzins entsprechend zu senken, führe dies zu einer Verminderung der Leistungen des Vermieters i.S.v. Art. 269d Abs. 3 OR. Hauptstreitpunkt im vorliegenden Verfahren bildet die Frage, ob eine Vertragsänderung vorliegt bzw. ob die Beschwerdeführerin aufgrund des Wegfalls der Kosten für den Cablecom-Anschluss Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hat.

E. 2.1

Nach Art. 269d OR ist es dem Vermieter nicht nur erlaubt, den Vertrag bezüglich Mietzinshöhe einseitig anzupassen, sondern gibt ihm auch die Möglichkeit, dem Mieter „andere einseitige Vertragsänderungen“ mitzuteilen. Die Formvorschriften von Art. 269d OR sind demzufolge auch zu beachten, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (vgl. Art. 269d Abs. 3 OR). Hat der Mieter Grund zur Annahme, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt, kann er den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen (Art. 270a Abs. 1 OR). In einem ersten Schritt gilt es daher zu prüfen, ob eine einseitige Vertragsänderung vorliegt, bevor in einem zweiten Schritt allenfalls abzuklären ist, ob die entsprechenden Formvorschriften verletzt worden sind. Zudem gilt es zu prüfen, ob die Berechnungsgrundlagen eine wesentliche Änderung erfahren haben.

E. 2.2

Mit dem Mietzins werden grundsätzlich sämtliche Leistungen des Vermieters für die Gebrauchsüberlassung und für die Erhaltung der Sache im gebrauchstauglichen Zustand, aber auch für die Erfüllung aller Nebenpflichten abgegolten (BIBER, in Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 257-257b N. 2 mit Hinweis). Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Der Mieter muss Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Die Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass diese Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden (Urteil BGer 4A_606/2015 vom 19. April 2016 E. 4 mit Hinweis auf BGE 135 III 591 E. 4.3; 121 III 460 E. 2a/aa). Werden Aufwendungen für Nebenkosten ausgeschieden, so dürfen diese nicht mehr als kalkulatorische Grundlage für den Mietzins dienen (BIBER, Art. 257-257b N. 17).

E. 2.3

Mit Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Januar 2014, bestätigt durch den Entscheid des II. Zivilappellationshofs des Kantonsgericht vom 5. Januar 2015, wurde rechtskräftig entschieden, dass bezüglich gewisser Nebenkosten, insbesondere der TV-Gebühren,

Kantonsgericht KG Seite 5 von 8 zwischen den Parteien keine Vereinbarung i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR zustande gekommen ist, woraus sich eine Zahlungspflicht der Mieterschaft ableiten liesse und als Folge der allgemeine Grundsatz gilt, dass der Vermieter die übrigen Nebenkosten zu tragen hat (Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks 25 2013 3 vom 10. Januar 2014 E. 12.2, Entscheid KG FR 102 2014 79 vom 5. Januar 2015 E. 2c). Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, es sei also davon auszugehen, dass die TV-Gebühren nicht im Nettomietzins eingeschlossen seien. Diese Auslegung sei auch im Sinne des Wortlauts des Gesetzes, sei doch die TV-Gebühr nicht das Entgelt für die Überlassung der Mietsache, sondern das Entgelt für die Leistung eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängt (angefochtener Entscheid E. 3.3 S. 6). Dieser Ausführung ist zuzustimmen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Wille der Vermieterin im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages darin bestand, die TV-Gebühren als Nebenkosten der Mieterin zu überbinden und sie diese Gebühren weder als Berechnungsgrundlage für den Mietzins beigezogen noch die entsprechenden Nebenkosten in den Mietzins eingerechnet hat. Aufgrund der fehlenden besonderen Vereinbarung i.S.v. Art. 257a Abs. 2 OR in Bezug auf die TV-Gebühren hatte sie die darauf zu entfallenden Kosten selber zu tragen. Nach dem Gesagten liegt weder eine „andere einseitige Vertragsänderung“ noch eine wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen vor, welche zu einer Verletzung von Art. 269d Abs. 3 OR und 270a OR führen könnten. Damit erübrigt sich auch die Prüfung der Frage, ob ein übersetzter Ertrag vorliegt bzw. wer sich allenfalls auf die Einrede des übersetzten Übertrags zu berufen hat. Andere Gründe, welchen den Mietzins missbräuchlich erscheinen liessen, werden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt weiter eine Verletzung von Art. 58 ZPO. Im Schreiben vom 30. November 2017 habe die Verwaltung der Vermieterin bindend festgehalten, dass es ausser Frage stehe, dass eine Senkung des Nettomietzinses gewährt werden müssen und unpräjudiziell eine solche um CHF 10.- pro Monat angeboten. Selbst wenn dieses Zugeständnis unter dem Vorbehalt gestanden sei, dass damit ein Gerichtsverfahren vermieden werden könne, sei zumindest der Grundsatz der Mietzinssenkung anerkannt worden, weshalb der Gerichtspräsident nur noch deren Umfang zu berechnen gehabt habe.

E. 3.1

Gemäss der in Art. 58 Abs. 1 ZPO verankerten Dispositionsmaxime darf das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Die Befugnis, über den Streitgegenstand zu verfügen, liegt im Anwendungsbereich des Dispositionsgrundsatzes also bei den Parteien. Diese können bestimmen, ob, wann, in welchem Umfang und wie lange sie als Kläger einen prozessualen Anspruch gerichtlich geltend machen bzw. als Beklagter anerkennen wollen. Ob ein Gericht mehr oder anderes zugeprochen hat, als eine Prozesspartei verlangt hat, misst sich in

erster Linie an den gestellten Rechtsbegehren. Auf deren Begründung wird nur zurückgegriffen, wenn das Begehren unklar ist und einer Auslegung bedarf (Urteil BGer 4A_397/2016 vom 20. Januar 2016 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 3.2

Aus dem von der Beschwerdeführerin anlässlich der Verhandlung vom 11. Juli 2018 eingereichten Schreiben vom 30. November 2017 geht folgendes hervor: „Somit steht ausser Frage, dass eine Senkung des Nettomietzinses gewährt werden muss. Einen Mehrertrag des Hauseigentümers kann im vorliegenden Fall keine Rolle spielen und ist nicht entscheidend für den Nettomietzins von A._____. Im Sinne eines Entgegenkommens und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht sind wir jedoch bereit, den Nettomietzins unpräjudiziell um CHF 10.- im Monat zu senken.“

Kantonsgericht KG Seite 6 von 8 Dieses Angebot erfolgt unter dem Hintergrund, ein allfälliges mühsames Gerichtsverfahren zu verhindern, obschon wir klar der Auffassung sind, dort nicht zu unterliegen.“ (act. 14.3). In Bezug auf die geltend gemachte Verletzung von Art. 58 ZPO ist festzuhalten, dass das Angebot einer Mietzinsherabsetzung von monatlich CHF 10.- unpräjudiziell und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht aussergerichtlich erfolgte. Aus dem Kontext des Schreibens geht zudem klar hervor, dass nach Ansicht der Liegenschaftsverwaltung keine Mietzinsreduktion geschuldet ist. Was das gerichtliche Verfahren anbelangt, sind die Rechtsbegehren der Klage bzw. der Klageantwort deutlich formuliert; eine Anerkennung des Grundsatzes der Mietzinsreduktion ist nicht ersichtlich. Eine Verletzung der Dispositionsmaxime ist zu verneinen. Folglich ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin in Bezug auf die Heizkostenabrechnungen 2015/16 und 2016/17 geltend, die Verrechnung eines Pauschalbetrages von CHF 400.- für die „Heizungsbedienung“ (durch den Hauswart) sei unzulässig. Auch sei das Verwaltungshonorar von 3% auf 4% erhöht worden, ohne dass diese Erhöhung wie in Art. 269d Abs. 3 OR vorgesehen auf dem amtlichen Formular angezeigt worden sei. Dies gelte auch für die neu eingeführte Position der „Wartung Rauch- und Wärmeabzug“, welche nicht Art. 269d Abs. 3 OR entsprechend auf dem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet worden sei.

E. 4.1

Einleitend ist zu bemerken, dass der II. Zivilappellationshof in seiner Entscheidung vom

E. 4.2

Gemäss Art. 5 Abs. 1 VMWG sind als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Die Aufzählung in Art. 5 Abs. 2 VMWG der Positionen, die ohne besondere Erwähnung im Vertrag in Rechnung gestellt werden dürfen, ist nicht abschliessend (BIBER, Art. 257-257b N. 34 mit Hinweisen; BÉGUIN, in Mietrecht für die Praxis,

E. 4.3

Aus den eingereichten Heizkostenabrechnungen geht hervor, dass dem Erfordernis einer detaillierten Heizkostenabrechnung Genüge getan ist. Die einzelnen Positionen werden

detailliert abgerechnet und aufgeteilt. Unter dem Titel „Heizungsbedienung“ wird gemäss den eingereichten Heizkostenabrechnungen jährlich eine Pauschale von CHF 400.- abgerechnet, was einen monatlichen Betrag von CHF 33.35 ausmacht. Es entspricht der gängigen Praxis, dass die Bedienung bzw. Wartung der Heizung teilweise vom Hauswart besorgt wird, wobei dafür die Verrechnung eines von der Art der Anlage abhängigen Pauschalbetrages üblich ist. Der Betrag erscheint angemessen und ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Verwaltungshonorar sei von 3% auf 4% erhöht worden. Dass früher ein Honorar von 3% vereinbart gewesen und dieses ohne vorherige Ankündigung auf 4% erhöht worden ist, geht aus den Akten des vorliegenden Verfahrens nicht hervor, insbesondere wurden weder die AVB 1992 noch der Verwaltungsvertrag oder frühere Heizkostenabrechnungen, welche ein Verwaltungshonorar von 3% aufführen, beigebracht. Im Übrigen scheint ein Honorar von 4% nicht übermässig hoch und ist als üblich zu bezeichnen. Eine einseitige Vertragsänderung ist nicht belegt. Was die Kosten für die „Wartung Rauch- und Wärmeabzug“ betrifft, fallen diese nach Art. 5 Abs. 2 Bst. g VMWG unter die anrechenbaren Heizkosten und dürfen grundsätzlich, müssen jedoch nicht zwingend, ohne besondere Erwähnung im Vertrag in Rechnung gestellt werden. Es ist somit irrelevant, dass für die eine Abrechnungsperiode darauf verzichtet wurde, sie in Rechnung zu stellen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen. 5.

E. 5

Januar 2015 festgehalten hat, dass aus dem Mietvertrag unmissverständlich hervorgeht, dass die Heizkosten nicht im Mietzins inbegriffen und vom Mieter zusätzlich zu tragen ist. Sie seien somit nicht bloss in den separaten AGB aufgelistet, sondern bereits im Mietvertrag selbst beschrieben. Einer näheren Umschreibung bedürfe es daher nicht, da der Mieterin die Art der Nebenkosten unter dem Begriff der „Heizung“ klar sein musste. Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten ergebe sich aus Art. 5 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11). In den „Heizkosten“ eingeschlossen seien auch die Kosten für die Aufbereitung des Wassers im Sinne der Aufwärmung. Der Mieterin sei im Übrigen klar, wofür sie unter dem Titel „Heizungskosten“ Nebenkosten zu entrichten habe (Entscheid KG FR 102 2014 79 vom 5. Januar 2015 E. 2c).

E. 5.1

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteienschädigung, werden der unterliegenden Beschwerdeführerin auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 5.2

Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

E. 5.3

Gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. e und f des Justizreglements vom 30. November 2010 (JR; SGF 130.11) wird die Parteienschädigung vorliegend global festgesetzt. 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 Abs. 2 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung angemessen

Kantonsgericht KG Seite 8 von 8 berücksichtigt (Art. 68 Abs. 4 JR). Liegen keine besonderen Umstände vor, so liegt der Höchstbetrag der Parteientschädigung bei CHF 3'000.- bzw. CHF 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. e und f JR). Im Beschwerdeverfahren hatte Rechtsanwalt Lauper die Beschwerdeschrift (fünf Seiten) und den erstinstanzlichen Entscheid (acht Seiten) zu prüfen, sich mit seiner Klientin zu besprechen und alsdann in seiner Beschwerdeantwort Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig, der Streitwert ist relativ tief; es rechtfertigt sich die Globalentschädigung für das Beschwerdeverfahren auf CHF 1'077.- (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer: CHF 77.-) festzusetzen. Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Entscheid des Präsidenten des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 7. September 2018 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden A. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung der B. _____ wird auf total CHF 1'077.- (Globalentschädigung: CHF 1'000.-; MwSt.: CHF 77.-) festgesetzt. III. 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, 20. Mai 2019/fju Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

E. 9

Aufl. 2016, Kapitel 14.6.3.1). Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizkostenabrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann (Art. 8 Abs. 1 VMWG). Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden (Art. 5 Abs. 3 VMWG). Ebenso dürfen die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden (Art. 4 Abs. 3 VMWG). Bei den Heizkosten fällt die gesamte Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt, unter den Titel der „Verwaltung“ (Art. 5 Abs. 2 Bst. i

Kantonsgericht KG Seite 7 von 8 VMWG). Die üblichen Ansätze richten sich grundsätzlich nach der Ortsüblichkeit und sind demzufolge regional verschieden (vgl. BIBER, Art. 257-257b N. 37 mit Hinweisen; BÉGUIN, Kapitel 14.6.3.5 mit Hinweisen). Häufig wird die Wartung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage von der Hauswartung besorgt; in einem solchen Fall darf in der Heiz- und Warmwasserabrechnung nur ein Teil ihrer Entschädigung erscheinen, sofern diese nicht ohnehin im Mietzins inbegriffen ist oder unter der Rubrik „andere Nebenkosten“ zusätzlich erhoben wird; in der Praxis ist für diese Position ein Pauschalbetrag eingesetzt, dessen Höhe von der Art der zu wartenden Anlage abhängt (BÉGUIN, Kapitel 14.6.3.5 mit Hinweis).

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