

FR_GERICHTE 102 2019 303 vom 3. April 2020

FR Kantonsgericht, 2020-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2019_303

FR: FR_GERICHTE 102 2019 303 du 3 avril 2020

IT: FR_GERICHTE 102 2019 303 del 3 aprile 2020

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

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 ZPO). Streitgegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war eine Mietzinserhöhung. Der Streitwert beziffert sich angesichts des unbefristeten Mietverhältnisses aufgrund der jährlichen Mietzinsdifferenz über zwanzig Jahre (Art. 92 Abs. 2 ZPO), vorliegend somit auf CHF 112'800.- ($1'770 - 1'300 = 470 \times 12 = 5'640 \times 20$).

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde den Berufungsklägern am 11. November 2019 zugestellt, so dass die am 11. Dezember 2019 eingereichte Berufung rechtzeitig erfolgte.

E. 1.3

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz hat den angefochtenen Entscheid im Umfang der Anträge im Rahmen der vorgetragenen Berufungsgründe mit voller Kognition neu zu beurteilen (GEHRI, in ZPO Kommentar, 2. Aufl. 2015, Art. 310 N. 3).

E. 1.4

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. 1.5

Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt CHF 112'800.-, so dass die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen ist (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 2

In einem ersten Argument machen die Berufungskläger geltend, die Frage der Wirksamkeit der mit Formular vom 8. September 2011 ausgesprochenen Mietzinserhöhung sei bereits mit Entscheiden des Mietgerichts vom 27. September 2012 und des hiesigen Hofes vom 21. Mai 2013 rechtskräftig entschieden worden und das Mietgericht habe kein zweites Urteil

über dieselbe Rechtsfrage fällen können.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 13

E. 2.1

Gemäss Art. 59 Abs. 2 Bst. e ZPO tritt das Gericht auf eine Klage nur ein, wenn die Sache noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Die materielle Rechtskraft verhindert, dass derselbe Streitgegenstand nochmal zum Gegenstand einer Klage bzw. eines Urteils wird (vgl. KuKo ZPO – OBERHAMMER, 2. Aufl. 2014, Art. 236 N. 40). Ein formell rechtskräftiges Urteil ist in einem späteren Verfahren unter denselben Parteien verbindlich. Diese materielle Rechtskraft hat eine positive und eine negative Wirkung. In positiver Hinsicht bindet sie das Gericht in einem späteren Prozess an alles, was im Urteilsdispositiv des früheren Prozesses festgestellt wurde. In negativer Hinsicht verbietet sie jedem späteren Gericht, auf eine Klage einzutreten, deren Streitgegenstand mit dem rechtskräftig beurteilten identisch ist. Die materielle Rechtskraft eines Urteils erstreckt sich nach dem Grundsatz der Präklusion auf den individualisierten Anspruch schlechthin und schliesst Angriffe auf sämtliche Tatsachen aus, die im Zeitpunkt des Urteils bereits bestanden hatten, unabhängig davon, ob sie den Parteien bekannt waren, von diesen vorgebracht oder vom Richter beweisermässig als erstellt erachtet wurden (vgl. BGE 145 III 143 E. 5.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beurteilt sich die Identität von Streitgegenständen im Hinblick auf die negative Wirkung der materiellen Rechtskraft nach den prozessualen Ansprüchen in den Klageanträgen und dem behaupteten Lebenssachverhalt, d.h. dem Tatsachenfundament, auf das sich die Klagebegehren stützen. Dabei ist der Begriff der Anspruchsidentität nicht grammatikalisch, sondern inhaltlich zu verstehen. Der neue prozessuale Anspruch ist deshalb trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, wenn er in diesem bereits enthalten war oder wenn im neuen Verfahren das kontradiktorische Gegenteil zur Beurteilung gestellt wird (vgl. BGE 142 III 210 E. 2.1).

E. 2.2

Aus dem vorliegend angefochtenen Entscheid des Mietgerichts vom 4. September 2019 erhellt, dass dieses die Frage behandelt hat, ob die mit Formular vom 8. September 2011 mitgeteilte Mietzinserhöhung eine gültige einseitige Mietzinserhöhung darstelle, deren Anfechtungsrecht verwirkt wurde. Das Mietgericht griff diesbezüglich ein Nebenargument aus der Klage der Vermieterin (vgl. act. 1 S. 8) auf und folgte der Überlegung seines Präsidenten, die Bejahung dieser Frage könne es erlauben, das Verfahren ohne Durchführung einer umfangreichen Beweisabnahme zu beenden (vgl. act. 62 und 67). Entgegen der Argumentation der Berufungskläger wurde im Entscheid des Mietgerichts vom 27. September 2012, und in der Folge in demjenigen des hiesigen Hofes vom 21. Mai 2013, nur die Frage geprüft und entschieden, ob die Parteien eine einvernehmliche Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2011 vereinbart haben (vgl. Entscheid vom 27. September 2012 E. 3; Urteil des II. Zivilappellationshofs vom 21. Mai 2013 E. 2.d/cc), was sowohl das Mietgericht wie der Hof verneinten. Durch diesen Entscheid wurde allerdings das Hauptrechtsbegehren der Vermieterin in ihrer Klage vom 15. Februar 2012 – „Es sei festzustellen, dass die Mietzinsänderungen der Klägerin gemäss den Formularmitteilungen vom 8. September 2011, ergangen für das bestehende Mietverhältnis mit Wirkung per 1. Oktober 2011, wirksam sind“ – nur teilweise behandelt und ihre Argumentation, die Formulare vom 8. September 2011 erfüllten in jedem Fall – auch bei Verneinung der konsensualen Einigung – die Voraussetzungen für eine einseitige Mietzinsänderung,

völlig ausser Acht gelassen. In seiner Entscheidung vom 4. September 2019 hat das Mietgericht somit eine Frage behandelt, die in den vorangehenden Entscheidungen nie thematisiert worden war und die somit bislang noch nicht rechtskräftig beurteilt worden ist. Die Berufung ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 13

E. 3.1

Wird eine Sache vom Bundesgericht an die Vorinstanz zurückgewiesen, so darf der von der Rückweisung erfasste Streitpunkt nicht ausgeweitet oder auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt werden. Die mit der Neuurteilung befasste kantonale Instanz hat vielmehr die rechtliche Beurteilung, mit der die Rückweisung begründet wurde, ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Diese Beurteilung bindet auch das Bundesgericht. Wegen dieser Bindung der Gerichte ist es ihnen wie auch den Parteien, abgesehen von allenfalls zulässigen Noven, verwehrt, der Beurteilung des Rechtsstreits einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu unterstellen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsentscheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren. Wie weit die Gerichte und Parteien an die erste Entscheidung gebunden sind, ergibt sich aus der Begründung der Rückweisung, die sowohl den Rahmen für die neuen Tatsachenfeststellungen als jenen für die neue rechtliche Begründung vorgibt (vgl. BGE 135 III 334 E. 2; Urteil BGer 4A_523/2018 vom 6. Dezember 2018 E. 3). Die Kognition des kantonalen Gerichts, an das die Sache zurückgewiesen wird, ist durch das Rückweisungsurteil begrenzt; der neue Entscheid des kantonalen Gerichts kann jedoch auf Erwägungen beruhen, die im bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid nicht erwähnt wurden oder zu denen sich das Bundesgericht noch nicht geäußert hat. Eine kantonale Instanz verletzt die Bindungswirkung des Rückweisungsentscheids nicht, wenn sie ihren erneuten Entscheid auf ein zusätzliches Argument stützt, das im vorangehenden Entscheid nicht thematisiert und zu dem das Bundesgericht keine Gelegenheit hatte, sich zu äussern (vgl. Urteil BGer 5A_131/2019 vom 18. April 2019 E. 3.1). Geht es um einen in der Vergangenheit liegenden abgeschlossenen Sachverhalt, wie er typischerweise bei einer Forderung, aber auch bei zahlreichen anderen Streitigkeiten gegeben ist, verbietet es die Bindungswirkung des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheides, einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu würdigen. Soweit allerdings nach der ZPO eine Berücksichtigung neuer Sachverhaltselemente möglich ist [vgl. dazu Art. 317 Abs. 1 bzw. Art. 326 ZPO], wird dies nicht durch die Bindungswirkung des rückweisenden Urteils durchkreuzt. Selbstverständlich kann aber die Berücksichtigung nur solche Punkte betreffen, für welche an die Vorinstanz zurückgewiesen worden ist (vgl. Urteil BGer 5A_528/2015 vom 21. Januar 2016 E. 2).

E. 3.2

Die untere Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, ist an die rechtlichen Erwägungen der oberen Instanz gebunden. Dieser Grundsatz, der sich logisch aus der Hierarchie der Gerichte ergibt, findet im Fall eines auf Berufung bzw. auf Beschwerde hin ausgesprochenen Rückweisungsentscheids Anwendung. Hebt das obere Gericht den erstinstanzlichen Entscheid, indem sie eine Rechtsfrage behandelt, ist die untere Instanz an die rechtlichen Erwägungen des Rückweisungsentscheids gebunden. Hingegen ist sie frei, die Situation neu zu beurteilen, insoweit sie später festgestellte, ergänzende Tatsachen [Noven] berücksichtigen kann (vgl. BGE 140 III 466 E. 4.2.1 und 4.2.2). Mit einem

(kassatorisch wirkenden) Rückweisungsentscheid nach Art. 318 Abs. 1 Bst. c ZPO stellt die Berufungsinstanz den Verfahrensstand wieder her, wie er vor Erlass des Entscheids der ersten Instanz bestand. Allerdings bleiben die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Rückweisungsentscheids für die erste Instanz verbindlich (vgl. Urteil BGer 5A_648/2017 vom 22. Januar 2018 E. 4.2.3). Wird der infolge des Rückweisungsentscheides ausgesprochene Entscheid angefochten, überprüft die Beschwerdeinstanz die Rechtsfragen ebenfalls, falls nicht, die sie selbst in diesem Rückweisungsentscheid endgültig entschieden hat (vgl. BGE 140 III 466 E. 4.2.1).

Kantonsgericht KG Seite 7 von 13

E. 3.3.1

Im vorliegenden Verfahren sind bereits mehrere Rückweisungsentscheide erfolgt. In einem ersten Schritt wurde das Verfahren auf die Frage beschränkt, ob eine Einigung über eine Mietzins-erhöhung per 1. Oktober 2011 zustande gekommen sei und die Kündigung gültig sei. Mit Entscheid vom 27. September 2012 stellte das Mietgericht fest, dass keine Einigung über die Mietzins-erhöhung bestehe und die Kündigung ungültig und aufzuheben sei. Eine gegen diesen Entscheid erhobene Berufung der Vermieterin wies der hiesige Hof am 21. Mai 2013 ab (Verfahren 102 2012 317). Der Hof hielt abschliessend fest, dass mit der Vorinstanz festzustellen sei, dass der Berufungsklägerin „der Nachweis einer einvernehmlichen Erhöhung des Mietzinses per 1. Oktober 2011 auf CHF 1'770.- nicht gelungen ist“. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten und erwuchs in Rechtskraft. Aufgrund dieser Umstände ist festzuhalten, dass die Frage der Gültigkeit der von der Vermieterin behaupteten und im Formular vom 8. September 2011 festgehaltenen einvernehmlichen Mietzins-erhöhung abschliessend beurteilt wurde.

E. 3.3.2

Das Mietgericht führte in der Folge das Verfahren weiter und beschränkte es, entsprechend dem Eventualbegehren der Vermieterin, auf die Frage der Gültigkeit der Mietzins-erhöhung gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011. Mit Entscheid vom 24. November 2014 stellte das Mietgericht fest, dass die Mietzins-erhöhung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 nichtig ist und wies die Klage ab. Es stellte fest, „die Angaben im Formular vom 1. November 2011 bezüglich der Veränderung des Hypothekarzinses, der Teuerung und der Kostensteigerung sind [...] nicht zu beanstanden. [...] Hingegen fehlen im Mietzins-erhöhungsformular zusätzliche Angaben zu den wertvermehrenden Investitionen infolge Totalsanierung, welche zur Mietzins-erhöhung von CHF 454.-, bzw. 43.24 % führen. [...] Somit ist festzustellen, dass die Mietzins-erhöhung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 nichtig ist.“ Mit Urteil vom 8. Juni 2015 hiess der hiesige Hof die von der Vermieterin gegen diesen Entscheid eingereichte Berufung teilweise gut (Verfahren 102 2015 56). Die Mietzins-erhöhung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 wurde im Umfang von 1.22 % geschützt. Der Hof hielt diesbezüglich fest, die Vorinstanz habe geprüft und befunden, dass die Angaben im Formular vom 1. November 2011 (act. 2.19) bezüglich der Veränderung des Hypothekarzinssatzes (-5.66 %), der Teuerung (+2.42 %), und der Kostensteigerung (+4.46 %), nicht zu beanstanden seien, was von keiner Partei bestritten werde. Die Mietzins-erhöhung sei daher in diesem Umfang per 1. März 2012 gültig. Das Bundesgericht hat seinerseits mit Urteil vom 13. April 2016 (Verfahren 4A_366/2015 und 4A_368/2015) die Beschwerde der Mieter abgewiesen und diejenige der Vermieterin teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit an die Vorinstanz

zurückgewiesen. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass das Bundesgericht die im Formular vom 1. November 2011 enthaltene Mietzinserhöhung beurteilt hat (vgl. E. 3 und act. 2.6 bzw. 2.19). Das Bundesgericht hielt dazu Folgendes fest: „Soweit es um die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen geht, ist somit die auf dem Formular gegebene Begründung entgegen der Vorinstanz in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. [...] Die Vorinstanz liess hingegen offen, ob die geltend gemachte Erhöhung materiell ausgewiesen ist. [...] Die Sache ist daher zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.“ (E. 3.4). In den übrigen Punkten der Mietzinserhöhung hatte das Bundesgericht nur zu beurteilen, ob die Vorinstanz zu Unrecht die Position allgemeine Kostensteigerung nicht beurteilt habe. Es kam dabei zum Schluss, die Vorinstanz sei davon ausgegangen, die Ausführun-

Kantonsgericht KG Seite 8 von 13 gen des Mietgerichts seien im Berufungsverfahren von keiner Seite bestritten worden und es gelänge den Mietern nicht aufzuzeigen, dass sie diesen Punkt auch vor der Vorinstanz thematisiert hätten, was zur Abweisung der Beschwerde der Mieter führte. Das Verfahren wurde daraufhin vom hiesigen Hof wieder aufgenommen (Verfahren 102 2016 98). Er stellte fest, über die aufgrund der Rückweisung durch das Bundesgericht noch offene Frage der materiellen Berechtigung der geltend gemachten Mietzinserhöhung sei kein Beweisverfahren geführt worden, so dass die Angelegenheit nicht spruchreif sei. Der Hof wies daher die Sache an die erste Instanz zurück, um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen zu führen und einen neuen Entscheid zu fällen. Der Hof wies ausdrücklich darauf hin, dies habe unter Berücksichtigung der Erwägungen des Bundesgerichtsentscheids vom 13. April 2016 zu geschehen, welcher festhalte, dass nur die materielle Berechtigung der Mietzinsänderung „wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung“ im Betrag von CHF 454.-, bzw. 43.14 % gemäss Formular vom 1. November 2011 noch zu beurteilen sei. Aufgrund dieser Umstände ist festzuhalten, dass die Frage der Gültigkeit der im Formular vom 1. November 2011 festgehaltenen Mietzinserhöhung im Umfang von 1.22 % per 1. März 2012 (Veränderung des Hypothekarzinsatzes [-5.66 %], Teuerung [+2.42 %], und Kostensteigerung [+4.46 %]), abschliessend beurteilt wurde.

E. 3.3.3

In seinem Entscheid vom 4. September 2019 hat das Mietgericht eine Frage behandelt, die offensichtlich nicht den Vorgaben des Rückweisungsentscheids entsprach. Wie vorliegend dargelegt (E. 2.2), wurde allerdings das Hauptrechtsbegehren der Vermieterin in ihrer Klage vom 15. Februar 2012 – „Es sei festzustellen, dass die Mietzinsänderungen der Klägerin gemäss den Formularmitteilungen vom 8. September 2011, ergangen für das bestehende Mietverhältnis mit Wirkung per 1. Oktober 2011, wirksam sind“ – bisher nur teilweise behandelt und ihre Argumentation, die Formulare vom 8. September 2011 erfüllten in jedem Fall – auch bei Verneinung der konsensualen Einigung – die Voraussetzungen für eine einseitige Mietzinsänderung, in den vorangehenden Entscheiden nie thematisiert. Das Bundesgericht hatte somit bislang, insbesondere im Rückweisungsentscheid vom 13. April 2016 keine Gelegenheit, sich zu dieser Frage abschliessend zu äussern. Von einer Verletzung der Bindungswirkung des Rückweisungsentscheids kann somit nicht die Rede sein. Der angefochtene Entscheid liegt somit innerhalb der Kognition der Vorinstanz, so dass auf seinen Inhalt und die dagegen angebrachten Rügen grundsätzlich einzutreten ist.

E. 4

Die Berufungskläger beschwerten sie sich darüber, dass der Spruchkörper für die entscheidende Phase des Verfahrens ausgewechselt worden sei – von den an den Gerichtsverhandlungen vom 10. Mai 2012, 22. August 2012 und 24. November 2014 teilnehmenden Richter habe nur Mietricht- terin E. _____ an der Verhandlung vom 23. August 2019 noch teilgenommen, die weiteren beiden Richterpositionen seien neu besetzt gewesen – und das Beweisverfahren vor dem neuen Spruchkörper nicht wiederholt wurde.

E. 4.1

Die Prozessparteien haben Anspruch darauf, dass kein Richter urteilt, der nicht Kenntnis von ihren Vorbringen und vom Beweisverfahren hat. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist deshalb verletzt und das Verfahren (ganz oder teilweise) zu wiederholen, wenn nicht alle an der Beurteilung beteiligten Gerichtsmitglieder an der ausschliesslich mündlichen, in keinem Protokoll festgehaltenen Beweisabnahme mitgewirkt haben. Er ist umgekehrt gewahrt, soweit dem an der Beurteilung neu teilnehmenden Gerichtsmitglied der Prozessstoff durch Aktenstudium zugänglich

Kantonsgericht KG Seite 9 von 13 gemacht werden kann und dadurch alle am Urteil mitwirkenden Gerichtsmitglieder die gleichen Kenntnisse haben (vgl. BGE 117 Ia 133 E. 1e; Urteil BGer 4A_271/2015 vom 29. September 2015 E. 6.1).

E. 4.2

Vorliegend wurden die Verhandlungen des Mietgerichts jeweils ausführlich protokolliert (vgl. act. 12, 17 und 28). Die neuen Mitglieder des Gerichts konnten somit von sämtlichen Beweis- abnahmen, insbesondere den Partei- und Zeugenaussagen, gebührend Kenntnis nehmen. Eine Wiederholung des Beweisverfahrens war somit nicht notwendig. Soweit die Berufungskläger geltend machen, die neuen Richter hätten die Parteivorträge, die anlässlich der erwähnten Verhandlungen gehalten wurden, nicht gehört und diese seien nicht protokolliert worden, so dass sie auch durch Aktenstudium den Richtern nicht zugänglich waren, ist zu entgegnen, dass den Parteivertretern anlässlich der Verhandlung vom 23. August 2019 Gele- genheit für Parteivorträge gegeben wurde (vgl. act. 70). Es war ihnen daher unbenommen, sämtli- ches aus ihrer Sicht wichtige Vorbringen aus früheren Parteivorträgen zu wiederholen, damit auch die neuen Richter davon Kenntnis erhielten. Auch in diesem Punkt ist somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich und die Berufung ist diesbezüglich abzuweisen.

E. 5

Die Berufungskläger machen geltend, das Formular vom 8. September 2011 habe nicht den Zweck gehabt, einseitig eine Mietzinserhöhung mitzuteilen, sondern lediglich die behauptete Eini- gung schriftlich festzuhalten. Wenn die Vermieterin nun behauptete, es habe eine einseitige Miet- zinsänderungsmitteilung vorgelegen, so deute sie nachträglich das Formular um, was unzulässig sei.

E. 5.1

Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann ein tatsäch- lich übereinstimmender Wille der Parteien dagegen nicht festgestellt werden, so ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist danach zu ermitteln, wie der jeweilige Erklärungsempfänger die Willensäusserung der andern Vertragspartei nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstehen

durfte und musste. Diese objektivierte Auslegung erfolgt unter Berücksichtigung nicht nur des Wortlautes der Vereinbarung, sondern der Umstände, welche dem Vertragsschluss vorausgegangen sind oder ihn begleitet haben, unter Ausschluss späterer Ereignisse (vgl. BGE 144 III 43 E. 3.3). Jedermann hat in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Art. 2 Abs. 1 ZGB). Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Als allgemeiner Rechtsgrundsatz gilt das Rechtsmissbrauchs- verbot in der ganzen Rechtsordnung. Es bildet Bestandteil des schweizerischen Ordre public und ist von jeder Instanz von Amtes wegen anzuwenden. Die Geltendmachung eines Rechts ist miss- bräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch aufgrund früheren Verhaltens legitime Erwartungen der anderen Seite enttäuscht werden (venire contra factum proprium; vgl. BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2). Rechtsmissbrauch ist restriktiv anzunehmen. Einen Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln gibt es nicht. Vielmehr ist in einem Widerspruch zu früherem Verhalten nur dann ein Verstoss gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn dieses ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, das durch die neuen Handlungen enttäuscht wird (vgl. BGE 143 III 666 E. 4.2).

Kantonsgericht KG Seite 10 von 13

E. 5.2

Vorliegend erging die Formularmitteilung vom 8. September 2011 unter folgenden Umständen. Im Anschluss an eine Gebäuderenovation zeigte die Vermieterin ihrer Mieterschaft am 7. Juni 2011 eine Mietzinsänderung an, die von den Mietern angefochten wurde. Im Nachgang an die Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 führte der Vertreter der Vermieterin mit den Mietern telefonische Gespräche. Die Vermieterin ging in der Folge davon aus, die Parteien hätten sich über einen neuen Mietzins geeinigt, was von den Mietern bestritten wird, vorliegend jedoch nicht relevant ist. Da die Mieter geltend machen, sie hätten das vom 8. September 2011 datiert Mietzinserhöhungsformular nie erhalten, können ihre Aussagen zur Auslegung dieses Formulars nämlich nicht herangezogen werden. Es ist daher ausschliesslich auf die Aussagen und Aktenstücke der Vermieterin abzustellen. Wie die Vermieterin selber in ihrer Klage vom 15. Februar 2012 darlegte, habe sie „zur Vereinfachung des weiteren Vorgehens die Resultate der Einigungen den Parteien mittels amtlichen Formularen am 8. September 2011 in den Briefkasten gelegt.“ (vgl. act. 1, Ziff. 2). Das Formular hatte somit gemäss der eigenen Darstellung der Berufungsbeklagten nicht den Zweck, den Mietern eine einseitige Mietzinserhöhung mitzuteilen, sondern lediglich die mutmassliche Einigung schriftlich festzuhalten. Die vorstehend dargelegte Absicht ergibt sich auch aus den der Klage beigelegten Akten. So enthält das Formular vom 8. September 2011 einzig die Adresse der Mieter, nicht jedoch den Hinweis auf eine eingeschriebene postalische Zustellung, wie z. B. das Formular vom 1. November 2011 (vgl. act. 2.6 und 2.19), was in der Regel zu Beweis Zwecken bei einseitigen Mietzinserhöhungen üblich ist. Weiter ist bemerkenswert, dass die Mietzinserhöhung nicht auf den nächsten Kündigungstermin, sondern wie die umstrittene Mietzinserhöhung vom 7. Juni 2011 auf den 1. Oktober 2011 in Kraft treten sollte. Auch dies legt nahe, dass die Vermieterin mit dem Formular vom

E. 5.3

In ihrer Klage vom 15. Februar 2012 erwähnt die Berufungsbeklagte in einem Nebenargument, „die Formulare zur Mitteilung von Mietzinsänderungen vom 8. September 2011 (=

Bestätigung der mündlichen Vereinbarung)“ erfüllten auch die Voraussetzungen für eine einseitige Mietzinsänderung und will daraus das Recht geltend machen, die Mieter hätten ihr Anfechtungsrecht verwirkt. Diese Vorgehensweise befindet sich im Widerspruch zum früheren Verhalten der Vermieterin, welches bei den Mietern ein schutzwürdiges Vertrauen begründen konnte. Dadurch hat die Vermieterin ein klassisches "venire contra factum proprium" begangen und ihre eigene Vorgehensweise zu Ungunsten der Mieter in willkürlicher Weise umgedeutet. Ein solches Vorgehen darf nicht geschützt werden. Es ist somit festzuhalten, dass die Mietzinserhöhungsformulare vom 8. September 2011 nicht als einseitige Mietzinserhöhungsanzeige gewertet werden können. Die Berufung ist in diesem Sinn gutzuheissen und die Angelegenheit unter Verweis auf die Erwägungen des Bundesgerichts in seinem Urteil vom 13. April 2016 (4A_366/2015) und des hiesigen Hofes in seinem Urteil vom 30. September 2016 (102 2016 98) an das Mietgericht zurückzuweisen, um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen betreffend die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 mit Wirkung per 1. März 2012 zu führen und zu entscheiden. 6. Die weiteren Beanstandungen der Berufungskläger, wonach die Vermieterin den Beweis nicht erbracht habe, dass die Mieter die Mietzinserhöhungsformulare vom 8. September 2011 erhalten haben, bei den Mietzinserhöhungsformularen vom 8. September 2011 die Rückseite gefehlt habe, so dass die Formulare keine Wirkung haben konnten, und die mutmassliche Rechtsmittelbelehrung auf der Rückseite der Formular sei höchstwahrscheinlich falsch gewesen, was ebenfalls zu ihrer Nichtigkeit führe, sind unter diesen Vorgaben nicht mehr zu prüfen. 7. 7.1. Bei diesem Ausgang sind die Prozesskosten des Berufungsverfahrens der Berufungsklagen aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). 7.2. Gerichtskosten sind im Berufungsverfahren keine zu erheben (Art. 116 Abs. 1 ZPO, Art. 130 Abs. 1 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]).

Kantonsgericht KG Seite 12 von 13 7.3. 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 Abs. 1 Bst. b 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 von CHF 250.- festgesetzt (Art. 65 JR). 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). Rechtsanwalt Patrick Gruber veranschlagt für das Verfahren vor Kantonsgericht einen Zeitaufwand von 13 Stunden und 10 Minuten. Gestützt auf die Akten erscheint dieser Aufwand (Lektüre Urteil des Mietgerichts, Ausarbeitung Berufungsschrift, Kenntnisnahme Berufungsantwort, Lektüre Urteil des Hofes) angemessen. Die Grundentschädigung beträgt somit CHF 3'291.50. Angesichts des Streitwerts von CHF 112'800.- rechtfertigt sich eine Erhöhung des Honorars um 40.20 %, ausmachend CHF 1'323.25. Für Korrespondenz und

Telefongespräche wird kein zusätzliches Pauschal- honorar ausgeschieden, da die entsprechenden Arbeiten bereits in der Kostenliste einberechnet sind. Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 7.7% eine Parteient- schädigung von CHF 5'147.60 (Grundhonorar CHF 3'291.70; Streitwertzuschlag CHF 1'323.25; Auslagen CHF 164.-; MWSt CHF 368.05). Die als Parteikosten geschuldeten Anwaltskosten für das Berufungsverfahren werden somit auf diesen Betrag festgesetzt. (Dispositiv auf der nächsten Seite)

Kantonsgericht KG Seite 13 von 13 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird gutgeheissen. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 4. September 2019 wird aufgehoben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen. II. Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens werden der C. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung der Berufungskläger wird auf CHF 5'147.60 (Grundhonorar CHF 3'291.70; Streitwertzuschlag CHF 1'323.25; Auslagen CHF 164.-; MWSt CHF 368.05) festgesetzt. III. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraus- setzungen 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, 3. April 2020/dbe Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

E. 8

September 2011 nur die einvernehmliche Anpassung der ursprünglich angefochtenen Mietzins- erhöhung vom 7. Juni 2011 festhalten wollte. Auch in der Klage vom 15. Februar 2012 legt die Vermieterin den Schwerpunkt auf die von ihr behauptete einvernehmliche Mietzins- erhöhung. So wird Folgendes behauptet (vgl. act. 1, Ziff. 2 und 3): „Dies ergab für die Beklagten einen neuen Bruttomietzins von monatlich CHF 1'770.- ab 1. Oktober 2011, mithin eine Reduktion gegenüber der Erhöhungsanzeige vom 7. Juni 2011 um CHF 153.-. [...] Nach der getroffenen Einigung hat die Klägerin den Beklagten neue Einzahlungs- schein mit dem geänderten Mietzins übermittelt. [...] Als sehr starkes Indiz, wenn nicht gar als Beweis für die getroffene Einigung ist schliesslich zu werten, dass die Klägerin ihren Mietzins- erhöhungsanspruch nach der Verhandlung vom 5. September 2011 nicht an das Mietgericht weiterge- zogen hat. [...] Es ist geradezu undenkbar, dass die Klägerin den Anspruch gegen die Beklagten fallen gelassen, die Ansprüche gegen die anderen Mietparteien aber an das Mietgericht weiterge- zogen hat. Fazit: Es spricht alles [...] dafür, dass die Parteien mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2011 eine konsensuale Mietzinsänderung über einen neuen Bruttomietzins von CHF 1'770.- eingegan- gen sind.“ Dass die ins Recht gelegten Formulare vom 8. September 2011 lediglich eine Seite aufweisen, diejenigen vom 1. November 2011 hingegen noch eine zweite Seite mit Angabe der Schlichtungs- behörden und der massgeblichen rechtlichen Bestimmungen, bestätigt ebenfalls die Annahme, dass die Vermieterin davon ausging, dass eine einvernehmliche Vertragsänderung stattgefunden hatte, die keinen Beweis einer formellen Anzeige mittels Formularmitteilung bedurfte, um gültig zu sein. Zum gleichen Schluss führt die Feststellung, dass die Vermieterin, wäre sie von vorneherein der Ansicht gewesen, die Formulare vom 8. September 2011 seien einseitige Mietzins- erhöhungs-

Kantonsgericht KG Seite 11 von 13 ankündigungen, wohl kaum den Mietern am 1. November 2011 einseitige, inhaltlich nahezu identi- sche Mietzins- erhöhungsformulare

zugestellt hätte, an einem Datum also, an dem ihr bereits bekannt sein musste, dass die am 8. September 2011 ausgestellten Formulare nicht angefochten worden waren. Dass sie die Formulare vom 1. November 2011 erstellte und den Mietern zustellte, kann daher nur dahingehend gedeutet werden, dass auch der Vermieterin klar war, dass die Formulare vom 8. September 2011 auf keinen Fall als einseitige Mietzinserhöhungsanzeigen gewertet werden konnten. Unter diesen Vorgaben ist davon auszugehen, dass die Mieter, sollten sie entgegen ihren Ausführungen die Mietzinsänderungsformulare vom 8. September 2011 erhalten haben, diese in gutem Glauben, angesichts der Vorgehensweise der Vermieterin, als Ausdruck der schriftlichen Bestätigung des mündlich gemachten Einigungsvorschlags werten durften. Sie mussten somit nicht damit rechnen, dass diese informell in den Briefkasten gelegten Formulare als anfechtungsbedürftige einseitige Mietzinserrhöhung bezeichnet werden könnten.

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