

FR_GERICHTE 102 2020 77 vom 15. Juli 2020

FR Kantonsgericht, 2020-07-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2020_77

FR: FR_GERICHTE 102 2020 77 du 15 juillet 2020

IT: FR_GERICHTE 102 2020 77 del 15 luglio 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). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt. Massgebend sind damit die bis zur Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheidens 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.). Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf über CHF 8'000.- fest und aus der Rechtsmittelbelehrung geht hervor, dass sie auch von einem CHF 10'000.- übersteigenden Streitwert ausgeht. Streitgegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war die Rückerstattung von Mietzinsen und Nebenkosten sowie der Ersatz von Parteikosten im Schlichtungsverfahren. Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens werden nicht berücksichtigt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beziffert sich somit angesichts der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren auf CHF 36'808.05 (CHF 16'547.80 + CHF 20'260.25).

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde der Berufungsklägerin am 4. März 2020 zugestellt, so dass die am 4. Mai 2020 eingereichte Berufung, unter Berücksichtigung des allgemeinen Fristenstillstandes über Ostern bzw. des in der Verordnung vom 20. März 2020 über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit

Kantonsgericht KG Seite 4 von 10 dem Coronavirus (COVID-19; SR 173.110.4) verfügten Fristenstillstandes zwischen dem 21. März und dem 19. April 2020, 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 20'707.65.-, 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

Die Berufungsklägerin bringt vor, die am 19. Dezember 2013 angezeigte Mietzinserhöhung um CHF 243.- per 1. April 2014 sei nichtig. Es werde eine Mietzinserhöhung wegen Mehrleistungen der Vermieterin mit Kostensenkungen verrechnet, ohne dass die verschiedenen Positionen im Formular einzeln ausgewiesen würden, wie dies Art. 19 Abs. 4 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) verlange. Mit dem Verweis auf eine einzige Lehrmeinung, wonach es nach der Praxis auch genüge, wenn Prozentwerte angegeben werden statt wie in der Verordnung vorgesehen Einzelbeträge auszuweisen, könne keine vom klaren Wortlaut des Verordnungstextes abweichende Praxis begründet werden. Im umstrittenen Formular seien weder die Erhöhungsbeträge noch die Prozentwerte ausgeschieden worden. Lediglich die wertvermehrenden Aufwendungen seien mit CHF 320.- beziffert worden, nicht aber die übrigen Kostenparameter. Die klare Begründung der Erhöhung müsse im Formular selber oder in einem Begleitschreiben erfolgen, sofern im Formular ausdrücklich auf dieses hingewiesen werde. Der Umkehrschluss des Mietgerichts, wonach das Begleitschreiben Bezug nehme auf die Begründung im amtlichen Formular, indem es darauf verweise, es sich aber lediglich um eine Ergänzung der Begründung handle, weshalb es der Beklagten nicht zum Nachteil gereiche, dass im amtlichen Formular nicht darauf verwiesen worden sei, sei nicht zulässig. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werde im amtlichen Formular ein ausdrücklicher Verweis auf das Begleitschreiben verlangt. Zudem handle es sich auch bei den wertvermehrenden Aufwendungen aufgrund von Revisionsarbeiten um eine Mietzinserhöhung, obwohl diese nicht unter der Rubrik A. für Mietzins, sondern unter der Rubrik B. für andere Forderungen aufgeführt worden sei. Da die Mietzinserhöhung nichtig sei, sei weiterhin nur ein Mietzins von CHF 860.- geschuldet gewesen, weshalb die zu viel überwiesenen Mietzinse der Berufungsklägerin zurückzuerstatten seien.

E. 2.00

CHF -182.83 Schweizer Landesindex der Konsumentenpreise 104.00 115.30 CHF 37.38 (Verrechnung von 40% der Teuerung) Kostensteigerung 1/1/1998 31/12/2013 CHF 68.80 (Allgemeine Kostensteigerung von 0.5% pro Jahr) Veränderung des Nettomietzinses CHF 243.35 Anpassung Nebenkosten CHF 176.00 CHF 170.00 Mit den Angaben im Formular war grundsätzlich ersichtlich, auf welche Erhöhungsgründe sich die Berufungsbeklagte berief. Die Art der Kosten (Referenzzinssatz; Betriebskosten; Schweiz. Landesindex der Konsumentenpreise; wertvermehrende Aufwendungen auf Grund von Renovationsarbeiten) sowie der Umfang der Kostenänderung (4.25% → 2.00%; 1/1/1998 → 31.12.2013; 104.00 → 115.30 [11.2013/Basis 05.1993]; CHF 320.-) gingen aus dem Formular hervor. Demgegenüber sind die Einzelbeträge der verschiedenen Erhöhungsgründe im Formular nicht ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist der Berufungsklägerin nicht zu folgen, wenn sie vorbringt, mit dem Verweis auf eine einzige Lehrmeinung, nach welcher die

Angabe in Prozentwerten in der Praxis ebenfalls genüge, könne keine vom klaren Wortlaut des Verordnungstextes abweichende Praxis begründet werden. Es entspricht nämlich der geltenden Praxis, dass auch die Angabe von Prozentwerten den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 VMWG genügt. Eine solche Praxis ist denn auch sinnvoll. Einerseits wird damit, wie von ROHRER vorgebracht, dem legitimen Schutzbedürfnis des Mieters entsprochen. Andererseits sieht die Verordnung vor, dass der Vorbehalt bei unvollständiger Mietzinsanpassung in Franken oder in Prozenten des Mietzinses festgelegt wird (vgl. Art. 18 VMWG). Folglich muss die Angabe von Prozentwerten bei den Erhöhungsgründen im Formular ebenfalls als ausreichend erachtet werden. Vorliegend muss festgestellt werden, dass mit Ausnahme der wertvermehrenden Aufwendungen auf Grund von Renovationsarbeiten in Höhe von CHF 320.-, welche bei den anderen Forderungen aufgeführt waren, weder die Einzelbeträge noch Prozentwerte im Formular angegeben waren, sondern einzig die veränderten Berechnungsgrundlagen. Nichtsdestotrotz kannte die Berufungsklägerin anhand der Angaben im amtlichen Formular die Erhöhungsgründe, auf welche sich die Berufungsbeklagte berief. Wird lediglich das amtliche Formular beachtet, war zwar nicht klar, um welchen Betrag oder Prozentwert der Mietzins aufgrund der einzelnen Gründe erhöht oder gesenkt wird, doch die finale Erhöhung nach Verrechnung war aus dem Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Mietzins ersichtlich. Wie obenstehend erwähnt, ist unbestritten, dass das Begleitschreiben der Berufungsklägerin zusammen mit dem amtlichen Formular zugestellt worden ist. Es kann also grundsätzlich berücksichtigt werden. Ein Verweis auf das Begleitschreiben im Formular fehlt entgegen den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1bis VMWG; einzig im Begleitschreiben wird umgekehrt auf das amtliche Formular verwiesen. Der Verweis im amtlichen Formular ist nur entbehrlich, wenn mit dem Begleitschreiben die Begründung auf dem Formular näher erläutert wird. Davon muss vorliegend ausgegangen werden. Das Begleitschreiben führt die geänderten Berechnungs-

Kantonsgericht KG Seite 8 von 10 Grundlagen erneut auf und präzisiert, um welchen Betrag der Mietzins aufgrund welcher Veränderung erhöht oder gesenkt wird. Die Angaben im Formular und die entsprechende Erläuterung im Begleitschreiben sind somit genügend klar im Sinne der Rechtsprechung und Art. 269d Abs. 2 Bst. b OR i.V.m. Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 VMWG. Dass die Einzelbeträge lediglich im Begleitschreiben aufgelistet waren, ändert daran nichts. Die Mieterin konnte sich anhand des offiziellen Formulars und des gleichzeitig zugestellten, erläuternden Begleitschreibens ein klares und umfassendes Bild der geltend gemachten Mietzinserhöhung machen und sich für oder gegen die Anfechtung der Mietzinsanpassung entscheiden. Im vorliegenden Fall Nichtigkeit der Mietzinserhöhung anzunehmen, wäre stossend und würde dem allgemeinen Rechtsempfinden entgegenstehen. Aus dem Gesagten folgt, dass die Berufung in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 2.1

Nach Art. 269d Abs. 2 Bst. b OR ist die Mietzinserhöhung nichtig, wenn der Vermieter sie nicht begründet. Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die Begründung im Mietzinsformular ist eine Willensäußerung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäußerungen. Dies gilt namentlich auch für das Erfordernis der Klarheit. Wenn sich die Parteien über den Sinn und die Tragweite der

Begründung nicht einig sind, ist die Willensäußerung des Vermieters nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden

Kantonsgericht KG Seite 5 von 10 den Umständen im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft (BGE 142 III 375 E. 3.3). Der Verordnungstext von Art. 19 Abs. 1 VMWG scheint weiter zu gehen als das übergeordnete Gesetzesrecht und statuiert, dass das Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen im Sinne von Art. 269d OR die klare Begründung der Erhöhung enthalten muss. Werden mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht, so sind diese je in Einzelbeträgen auszuweisen (Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 VMWG). Die Praxis anerkennt indes, dass auch die Angabe von Prozentwerten den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 VMWG genügt, weil damit dem legitimen Schutzbedürfnis des Mieters vollumfänglich entsprochen wird (ROHRER, in Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 269d N. 46). Der pauschale Hinweis auf die entsprechende gesetzliche Bestimmung oder die Verwendung von vorgedruckten Standardbegründungen genügt in der Regel nicht. Der Vermieter darf sich beispielsweise nicht nur allgemein auf „Kostensteigerungen“ berufen, sondern hat die Art der Kosten (Referenzzinssatz für Hypotheken, Unterhaltskosten, Mehrleistungen etc.) und den Umfang der Kostenänderung (z.B. Anstieg des Referenzzinssatzes für Hypotheken von 1.75 auf 2%) konkret anzugeben. Nachdem das Bundesgericht bei einer mit der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital begründeten Mietzinserhöhung den Hinweis auf Art. 269a Bst. e OR hat genügen lassen, ist allerdings im Einzelfall je nach den Umständen und dem angerufenen Anpassungsgrund zu differenzieren. Wird die Vertragsänderung mit Kostensteigerung (Betriebskosten, Unterhaltskosten) begründet, genügt es, die Erhöhung zu beziffern und auf den konkreten Erhöhungsgrund zu verweisen. Dasselbe gilt, wenn die Erhöhung mit der Überwälzung von Mehrleistungen begründet wird (z.B. wertvermehrende Investitionen infolge Totalsanierung), sofern für den Mieter aufgrund der Umstände überdies klar ist, welche Arbeiten durch die geltend gemachte Mietzinserhöhung abgegolten werden sollen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss das Formular nicht die ganze Berechnung enthalten, weil sich das Ausmass der Vertragsänderung aus dem Vergleich von alten und neuem Mietzins ohne weiteres ergibt (OESCHGER/ZAHRADNIK, in Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Kapitel 17.3.3.2 S. 417 f.). Die Begründung muss entweder dem amtlichen Formular oder einem Begleitschreiben zu entnehmen sein. Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, muss im Formular ausdrücklich darauf hingewiesen werden (Art. 19 Abs. 1bis VMWG). Die Begründung beantwortet dabei die Frage nach dem „warum?“, nicht aber generell nach dem „was?“. Das bedeutet, dass auf dem vom Kanton genehmigten Formular die Angaben laut Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1-3 oder Bst. b Ziff. 1 und 2 VMWG sowie zusätzlich diejenigen nach Bst. c enthalten sein müssen; einzig die Begründung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 Bst. a Ziff. 4 bzw. Bst. b Ziff. 3 VMWG kann in einem Begleitschreiben enthalten sein, auf welches dann im Formulartext zu verweisen ist (ROHRER, Art. 269d N. 22). Ein Begleitschreiben, das die Begründung auf dem amtlichen Formular ergänzt oder erklärt, darf nur dann berücksichtigt werden, wenn es dem Mieter gleichzeitig mit dem Formular zugeht (OESCHGER/ZAHRADNIK, Kapitel 17.3.3.2 S. 417). Erläuterungen auf einem Beiblatt können nur berücksichtigt werden, soweit sie im Formular aufgeführte Gründe verdeutlichen oder soweit gemäss Art. 19 Abs. 1bis VMWG im Formular auf das Beiblatt

verwiesen wird (WEBER, in Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Aufl. 2020, Art. 269d N. 3). Das Fehlen einer Begründung führt nach Art. 269d Abs. 2 OR zur Nichtigkeit der Mietvertragsänderung. Dies gilt gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch für eine unklare oder widersprüchliche Begründung, weil dem Mieter dabei, wie bei einer nicht oder ungenügend begründeten Erhöhung, verunmöglicht wird, die Tragweite der Erhöhung und die Prozessaussichten einer Anfechtung zu beurteilen (OESCHGER/ZAHRADNIK, Kapitel 17.3.4.2 S. 425). Nach WEBER

Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 ist bei einer zwar vorhandenen, aber unklaren Begründung aus Gründen der Rechtssicherheit zumindest im Zweifel nicht völlige Nichtigkeit, sondern bloss Anfechtbarkeit der Erhöhung anzunehmen, da Art. 269d Abs. 2 Bst. b die Nichtigkeitsfolge dafür nicht vorsieht (WEBER, Art. 269d N. 7b). ROHRER vertritt die Meinung, dass sich im Hinblick auf die in Art. 269d Abs. 2 Bst. b OR geregelte Nichtigkeitsfolge für jedermann zweifelsfrei feststellen lässt, ob eine Begründung vorhanden ist oder nicht, wohingegen die Beantwortung der Frage, ob eine vorhandene Begründung „klar“ ist oder nicht, einem weitreichenden richterlichen Ermessen und damit Unsicherheiten unterliegt, die noch Jahre nach der Mietzinsanpassung bedeutsam sein könnten: Erweist sich nämlich im Nachhinein eine seinerzeit unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung deshalb als nichtig, weil die Begründung als nicht genügend klar qualifiziert wird, so können gestützt auf diese Anpassung zu viel bezahlte Mietzinse nach den Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung vom Mieter zurückgefordert werden. Dies selbst dann, wenn sich erweist, dass der Vermieter berechtigt gewesen wäre, die entsprechende Mietzinserhöhung geltend zu machen. Dogmatisch richtig ist nach ROHRER, dass eine nach dem von der angerufenen Behörde angewendeten Massstab als „unklar“ qualifizierte Begründung nie zur Nichtigkeit der entsprechenden Vertragsänderung führen darf, weil dies dem Wortlaut von Art. 269d Abs. 2 Bst. b OR klar widerspricht. Will ein Mieter geltend machen, die vorhandene Begründung sei unklar, so hat er die Mietzinserhöhung oder die andere einseitige Vertragsänderung innert Frist anzufechten, andernfalls die Vertragsänderung vorbehaltlos Wirkungen entfaltet (ROHRER, Art. 269d N. 37 f.). Schliesslich könnte gemäss ROHRER ein Verstoss gegen das Gebot, mehrere Erhöhungsgründe in Einzelbeträgen zu quantifizieren, mangels entsprechender Sanktionsregelung in Gesetz und Verordnung nicht zur Nichtigkeit der Mietzinserhöhungsmittelteilung führen. Der Mieter muss sich in einem Anfechtungsverfahren auf diese Unzulänglichkeit berufen (ROHRER, Art. 269d N. 46).

E. 2.2

Auf dem Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen vom 19. Dezember 2013 wird die Mietzinserhöhung von CHF 243.- pro Monat bzw. die Senkung der Nebenkosten pro Monat wie folgt begründet: „Anpassung der Berechnungsgrundlagen an den aktuellen Werten gemäss OR: Referenzzinssatz: 4.25% → 2.00% / Betriebskosten 1/1/1998 → 31.12.2013, Schweiz. Landesindex der Konsumentenpreise 104.00 → 115.30 (11.2013/Basis 05.1993), Anpassung der Heiz- und Nebenkosten“. Zudem werden für andere Forderungen wertvermehrende Aufwendungen auf Grund von Renovationsarbeiten CHF 320.- geltend gemacht, die mit Renovationsarbeiten (Fassade, Küche, Fenster, Bad, Strom) begründet werden. Unbestrittenermassen wurde das amtliche Formular zusammen mit einem Begleitschreiben gestellt, welches auf ebendieses Formular verwies und aufführte, dass sich anhand der durchgeführten Renovationsarbeiten (Fassade, Küche, Fenster, Bad, Strom) eine Wertvermehrung an der Liegenschaft ergeben habe, welche

berechnet werde. Gleichzeitig würden der Mietzins sowie die Nebenkosten den aktuellen Berechnungsgrundlagen angepasst. Somit ergebe sich folgende neue Miete per 1. April 2014:

Kantonsgericht KG Seite 7 von 10 Berechnungsgrundlagen gem. OR: Bisher: Neu:
Wertvermehrung CHF 320.00 (Fassade, Küche, Fenster, Bad, Strom) Referenzzinssatz 4.25

E. 3

Die Berufungsklägerin verlangt die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Schlichtungs- verfahren. Es sei lediglich der Grundsatz einer Verpflichtung zur Bezahlung einer Parteikostenent- schädigung im Schlichtungsverfahren bestritten worden, nicht aber der behauptete anwaltliche Aufwand und die Berechnung der Parteikostenentschädigung. Das Schlichtungsverfahren sei vertraulich; die Vorinstanz verletze Art. 205 ZPO wenn sie keine Parteientschädigung zuspreche, weil die Berufungsklägerin nach Aussagen der Berufungsbeklagten im Schlichtungsverfahren keine Kompromissbereitschaft gezeigt habe. Nach Einreichung der Klage bzw. anlässlich der erst- instanzlichen Verhandlung sei zwischen den Parteien ein Vergleich abgeschlossen worden, in dem die Berufungsbeklagte den Anträgen der Berufungsklägerin im Schlichtungsbegehren zu mehr als 2/3 zugestimmt habe. Zudem sei ein Begehren von der Vorinstanz gutgeheissen worden. Der Anspruch der Berufungsklägerin auf Zusprechung einer Parteientschädigung im Umfang von CHF 2'726.65 sei begründet.

E. 3.1

Art. 113 ZPO widersetzt sich der Zusprechung von Parteientschädigungen im Schlichtungs- verfahren und nicht für das Schlichtungsverfahren. Der Gesetzeswortlaut ist daher kein Hindernis gegen die Zusprechung von Parteientschädigungen für diese Verfahrensphase im Rahmen eines vom ordentlichen Richter in der Sache gefällten Urteils (BGE 141 III 20 E. 5.3; Bem. GRIEDER, ius.focus 7/2015 Nr. 182; kritisch BOHNET, SZPP 3/2015 S. 230 ff.). Eine solche Lösung steht auch nicht im Gegensatz zum vom Gesetzgeber verfolgten Ziel. Das in Art. 113 Abs. 1 Satz 1 ZPO aufgestellte Verbot zielt darauf ab, den Erfolg des Schlichtungsver- suchs zu begünstigen; die Diskussionen bleiben auf den Streit in der Sache beschränkt, ohne dass ein zusätzlicher Diskussionspunkt hinsichtlich Ansprüchen auf Erstattung von Auslagen hinzu- kommt. Die Aussicht, der Bezahlung dieser Auslagen im Falle des Scheiterns der Schlichtung zu entkommen, wird dagegen die Schlichtungschancen nicht beeinflussen; es ist wenn schon eher das Risiko, diese Entschädigung zahlen zu müssen, das bei dieser Gelegenheit die Parteien dazu veranlassen könnte, eine Übereinkunft hinsichtlich der ungewissen Forderungen zu akzeptieren, statt sie dem ordentlichen Richter zu unterbreiten. Mit Ausnahme der Frage des Erscheinens zur Schlichtungsverhandlung dürfte es oft nicht leicht, ja sogar unmöglich sein zu unterscheiden, in welchem Ausmass die Arbeit des Anwalts bloss für das Schlichtungsverfahren nützlich war bezie- hungsweise in welchem Ausmass sie auf jeden Fall für das Verfahren in der Sache notwendig war. Denn die Vorbereitung des Falls in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht im Hinblick auf das Schlichtungsverfahren ist bereits erfolgt und kommt in der Folge der Führung des Prozesses in der Sache zugute; andernfalls müsste diese Arbeit im Allgemeinen für die Einleitung der Klage in der Sache beim ordentlichen Richter gemacht werden. Diesen Richter dazu zwingen, die Auslagen

Kantonsgericht KG Seite 9 von 10 aufzuschlüsseln, um jene auszuschneiden, die allein mit dem Schlichtungsverfahren im Zusammen- hang stehen, würde daher als wenig praktikabel

und von beschränkter Wirkung erscheinen (BGE 141 III 20 E. 5.3).

E. 3.2

Aus den Akten und den Rechtsschriften der Parteien geht hervor, dass eine Einigung über alle Rechtsbegehren auf der Stufe Schlichtung nicht möglich war. Im Anschluss an die Einleitung der Klage schlossen die Parteien zuerst aussergerichtlich und schliesslich auch anlässlich der Verhandlung vor dem Mietgericht eine Teilvereinbarung ab, welche zwar mehrere Rechtsbegehren abdeckt, ihren Ursprung aber in ein und derselben Problematik hat. Zudem hiess das Mietgericht ein Begehren der Berufungsklägerin gut und wies die Klage in Bezug auf die weiteren Rechtsbegehren ab. Es trifft somit nicht zu, dass die Berufungsbeklagte den Anträgen der Berufungsklägerin im Schlichtungsgesuch zu mehr als 2/3 zugestimmt hat. Eine Einigung konnte einzig betreffend die Problematik der Mängel in der Wohnung gefunden werden, welcher auf das ganze Verfahren gesehen nicht mehr Bedeutung zukommt als den Anträgen betreffend Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinse und zu viel bezahlter Nebenkosten. So gesehen obsiegte und unterlag die Berufungsklägerin in je einem Punkt; in einem Punkt, auf den zwar mehrere Rechtsbegehren entfielen, schlossen die Parteien eine Vereinbarung ab. Es rechtfertigt sich daher nicht, das Schlichtungsverfahren gesondert zu betrachten und der Berufungsklägerin in Abweichung der allgemeinen Prozesskostenverteilung eine Parteientschädigung lediglich für diesen Verfahrensteil zuzusprechen. Im Übrigen trifft der Appellationshof vorliegend keinen neuen Entscheid, welcher eine abweichende Verteilung der Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens nach sich ziehen würde (vgl. Art. 318 Abs. 3 ZPO). Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4.1

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

E. 4.2

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. 4.3

Gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f des Justizreglements vom 30. November 2010 (JR; SGF 130.11) wird die Parteientschädigung 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 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. b und f JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwältin Riedo die Berufungsschrift (sechs Seiten) und den erstinstanzlichen Entscheid (14 Seiten) zu prüfen, sich mit ihrer Klientin zu besprechen und alsdann in ihrer Berufungsantwort Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig; es rechtfertigt sich, die Globalentschädigung für das Beschwerdeverfahren auf 2'154.- (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer: CHF 154.-) festzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. II. Die Prozesskosten werden A. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung der B. _____ wird auf CHF 2'154.- (Globalentschädigung: CHF 2'000.-; MwSt.: CHF 154.-) 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 Zulässigkeitsvoraussetzungen 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, 15. Juli 2020/fju Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

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