FR_GERICHTE 102 2021 1 vom 21. April 2021

FR Kantonsgericht, 2021-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_1

FR: FR_GERICHTE 102 2021 1 du 21 avril 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2021 1 del 21 aprile 2021

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantons- gericht, 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 Eröff- nung des erstinstanzlichen Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechts- mittelverfahren (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. Streitge-

Kantonsgericht KG Seite 3 von 7 genstand des erstinstanzlichen Verfahrens war die Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnis- ses sowie der Ersatz von Parteikosten im Schlichtungsverfahren. Zinsen und Kosten des laufen- den Verfahrens werden nicht berücksichtigt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beziffert sich somit angesichts der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren bez. der Aufhebung der Kündigung auf CHF 33'768.- (CHF 938.- x 36 [vgl. BGE 111 III 384 E. 1]).

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 7. Dezember 2020 zuge- stellt, so dass die am 6. Januar 2021 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 angefoch- tenen Entscheid im Umfang der Anträge im Rahmen der vorgetragenen Berufungsgründe mit voller Kognition neu zu beurteilen (BGE 138 III 374 E. 4.3.1)).

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 33'768.-, 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. 2.1

Die Berufungsklägerin bringt vor, die Vermieterin habe per 1. Juli 2019 eine Mietzinserhö- hung vorgenommen, ohne das amtliche Formular zu verwenden, womit die Mietzinserhöhung und die Kündigung vom 9. Januar 2020 nichtig seien. Sie macht zusammenfassend geltend, dass die Parteien im Mietvertrag einen Nettomietzins von CHF 728.-, ohne Nebenkosten, vereinbart hätten. Das Mietgericht hätte gestützt auf eine korrekte Auslegung des Vertrages nach Vertrauensprinzip zu diesem Resultat kommen müssen. Das Miet- gericht hätte somit feststellen müssen, dass die Vermieterin per 1. Juli 2019 eine Mietzinserhö- hung vorgenommen habe. Da diese dabei nicht das amtliche Formular verwendet habe, sei diese Mietzinserhöhung ungültig. Es bestehe kein Zahlungsverzug und die am 9. Januar 2020 ausge- sprochene Kündigung sei in Folge dessen nichtig.

E. 2.2

Die Berufungsbeklagte bestreitet, eine Erhöhung des Mietzinses vorgenommen zu haben. Im Gegenteil sei der Mieterin eine Mietzinsreduktion gewährt worden. Der Mietzins habe keine Veränderung erfahren, lediglich die der Mieterin im Rahmen der Förderung des Wohnungsbaus gewährten Verbilligung sei per Ende Juni 2019 weggefallen. Sie macht geltend, dass die Beru- fungsklägerin verkenne, dass die Parteien bei einem WEG-Vertrag gar keinen Mietzins vereinba- ren könnten. Der Mietzins werde bei WEG-Verträgen von einer Behörde festgesetzt. Im Mietver- trag sei ausdrücklich als Grundlage der grundverbilligte Mietzins von CHF 1’428.- eingesetzt worden. Danach werde die Zusatzverbilligung, die der Mieterin gewährt worden sei, aufgeführt und vom grundverbilligten Mietzins abgezogen. Mit dem Wegfall der Zusatzverbilligung per 30. Juni 2019 sei keine Mietzinserhöhung vorgenommen worden. Die Mieterin sei per 1. Juli 2019 mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug geraten. Die Kündigung sei rechtens erfolgt und die Berufung sei dementsprechend abzuweisen.

E. 3

Es stellt sich vorliegend die Frage, ob die Vermieterin per 1. Juli 2019 eine Mietzinserhöhung vorgenommen hat und diese mit dem amtlichen Formular der Mieterin hätte mitgeteilt werden müssen.

E. 3.1

Aus den Akten ergibt sich, dass die Berufungsklägerin mit Mietvertrag vom 18. Juni 2011 einen Mietvertrag mit der damaligen Eigentümerin, der E._____ AG über eine 3-Zimmerwoh- nung an der C._____, in D._____ abgeschlossen hat (KAB 2). Bereits in der Überschrift des Vertragsformulars findet sich der Hinweis darauf, dass es sich dabei um einen Mietvertrag über eine mit Bundeshilfe zur Verfügung gestellte Wohnung handelt. Es steht der Hinweis, dass die Mieten entsprechend den Lasten- und Mietzinsplänen des Bundes festgelegt und angepasst werden. Entsprechend der im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) vorgesehenen Aufteilung der Beiträge werden im Vertrag die Grundverbilligung und die Zusatzverbilligung aufge- führt. In casu

wurde ein «Nettomietzins Grundverbilligte Miete» in Höhe von CHF 1'428.- aufge- führt, wovon eine «Zusatzverbilligung (…% der AK, wird vom Kantonalen Wohnungsamt festge- setzt gem. separater Mitteilung/Verfügung)» von CHF 700.- in Abzug gebracht wurde. Unter Anrechnung von CHF 180.- als Nebenkosten à conto ergab dies einen monatlich zum Voraus auf den 1. des Monats per Dauerauftrag zu bezahlenden Betrag von CHF 908.-. Mit Mitteilung/Verfügung vom 15. Juni 2011 des Kantonalen Wohnungsamtes an die damalige Vermieterin wurde die Zusatzverbilligung für die Berufungsklägerin auf CHF 700.- pro Monat fest- gesetzt. Darin wurde bestimmt, dass die Zusatzverbilligung von der Grundverbilligung (festgesetzt im Mietzinsplan) abgezogen werden muss (Aktuelle Periode des Mietzinsplans 18.1). In der Mittei- lung ist ebenfalls erwähnt, dass die Allgemeinen Bedingungen auf der Rückseite betreffend die Verpflichtungen des Mieters und der Verwaltung wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Entscheidung seien. Weiter wurde erwähnt, dass der Entscheid innert 30 Tagen bei der Volkswirt- schaftsdirektion angefochten werden kann. Es ist der Mitteilung weiter zu entnehmen, dass eine Kopie davon an die Mieterin ging (KAB 3). Die gegenteilige Behauptung der Berufungsklägerin, wonach sie diese Verfügung niemals erhalten habe, ist deshalb nicht glaubwürdig und muss als Schutzbehauptung zurückgewiesen werden. Der ursprüngliche Mietvertrag wurde am 27. Juli 2013 abgeändert, weil in der Zwischenzeit in der Wohnung der Berufungsklägerin ein Geschirrspüler installiert wurde. Bei dieser Gelegenheit wurde das gleiche Formular wie beim Vertrag vom 18. Juni 2011 verwendet. Einzig bei den Nebenkosten wurde eine Zeile f) Geschirrspüler und ein zusätzlicher Betrag von CHF 30.- eingefügt. Die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 18. Juni 2011 blieben unverändert. Der von der Mieter ab dem 1. August 2013 zu bezahlende Betrag belief sich demnach auf CHF 938.- (KB 3). Mit Schreiben vom 3. Januar 2019 informiert das Bundesamt für Wohnungswesen die Berufungs- beklagte, welche in der Zwischenzeit das Eigentum an der Mietliegenschaft übernommen hatte, dass die seit dem 1. Juli 1994 gewährte Bundeshilfe nach einer Laufzeit von 25 Jahren per 30. Juni 2019 auslaufen würde. Die Vermieterin wurde ebenfalls darüber informiert, dass ab diesem Zeitpunkt die gewährte Zusatzverbilligung dahinfallen würde und bei allfälligen Mietzinser- höhungen Art. 269d OR zu berücksichtigen sei (KAB 4). Mit Schreiben vom 11. und 13. Juni 2019 informierte die Berufungsbeklagte die Mieterin, dass die bis anhin gewährten Verbilligungen und Zuschüsse ab 30. Juni 2019 nicht mehr gewährt würden. Die Mieterin wurde darauf hingewiesen, dass die ab 1. August 2019 zu bezahlende Miete CHF 1370.-, inkl. CHF 180.- Nebenkosten, betragen würde. Das Schreiben enthielt den Hinweis,

 dass die Eigentümerschaft eine «Anstrengung» («effort») von CHF 238.- im Sinne einer Verbilli- gung der Miete gewähre (KB 5 und 6). Nicht bestritten ist, dass die Berufungsklägerin auch nach dem 1. August 2019 den Betrag von CHF 938.- als Miete bezahlt hat. Dies auch nachdem sie betrieben wurde.

E. 3.2

Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass die Liegenschaft C._____ in D._____ mit Mitteln der Wohnbauförderung WEG gebaut wurde. Es wurde eine Grundverbilligung gewährt, was dazu führte, dass der Mietzins amtlich kontrolliert und festgesetzt wurde und somit teilweise der Parteidisposition entzogen war. Zusätzlich wurde eine Zusatzverbilligung gewährt, welche eine Grundverbilligung voraussetzt (Art. 42 Abs. 2 WEG). Die Zusatzverbilligung kommt den Mieterin- nen und Mietern zugute, welche die persönlichen Voraussetzungen gemäss WEG erfüllen. Anspruchsberechtigt sind demnach

die Mieter. Ausbezahlt werden die Zuschüsse gemäss Art. 14 VWEG hingegen der Eigentümerin des Mietobjektes. Diese hat den Mietzins der betreffenden Mieter im Umfange der ihr ausbezahlten Zusatzverbilligung zu reduzieren. In casu wurde der Mieterin bis 30. Juni 2019 eine Zusatzverbilligung im Umfang von CHF 700.- gewährt. Die Grundmiete betrug CHF 1'428.-, zusätzlich CHF 180.- bzw. CHF 210.- Nebenkosten à conto. Reduziert um die Zusatzverbilligung war mithin ein Betrag von CHF 908.- bzw. ab dem 1. August 2013 von CHF 938.- zu bezahlen. Dieser Betrag, welchen die Berufungsklägerin während der Dauer der ihr gewährten Zusatzverbilligung zu bezahlen hatte, entspricht aber eben gerade nicht der Bruttomie- te. Unter diesen Umständen kann der Berufungsklägerin nicht gefolgt werden, dass sich die Parteien auf einen Bruttomietzins in Höhe von CHF 938.- bzw. einen Nettomietzins von CHF 728.- geeinigt hätten. Den von den Parteien unterzeichneten schriftlichen Mietverträgen ist zu entnehmen, dass die Grundmiete netto CHF 1428.- betrug. Gestützt auf die der Mieterin gewährte Zusatzverbilligung hatte diese jedoch mit den Nebenkosten nur CHF 908.- bzw. CHF 938.- zu bezahlen. Es ist nicht ersichtlich, dass die Vermieterin im Resultat einen niedrigeren Mietzins als den amtlich kontrollier- ten und festgesetzten erzielen wollte. Das WEG-Grundverbilligungsmodell ist darauf ausgerichtet, dass bei Ablauf der Bundeshilfe die WEG-Mietzinse praktisch den marktüblichen Mietzinsen entsprechen, weshalb es naheliegend ist, den zum Zeitpunkt des Übergangs geltenden Mietzins beizubehalten, andernfalls der Mietzins gestützt auf eine aktuelle Berechnung gemäss OR neu festgesetzt werden müsste (vgl. Informati- onsblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen betreffend den Übergang von Mietzinsen nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG] zu Mietzinsen nach Obligationenrecht [OR], DO act. 14). Mit dem Dahinfallen der Zusatzverbilligung erfolgte vorliegend keine Änderung oder Neufestsetzung des Nettomietzinses. Dieser betrug wie ursprünglich vertraglich vereinbart CHF 1'428.-. Ein Betrag von CHF 728.- als Nettomietzins, wie von der Berufungsklägerin vorge- bracht, ist im Übrigen nirgends ersichtlich und kann lediglich rechnerisch hergeleitet werden, indem von der vertraglich festgesetzten Nettomiete die gewährte Zusatzverbilligung abgezogen wird. Entgegen der Annahme der Berufungsklägerin erfolgte per 1. August 2019 keine Mietzinserhö- hung. Aus den Schreiben der Vermieterin vom 11. und 13. Juni 2019 (KAB 5 und 6) geht im Gegenteil hervor, dass letztere bereit war, der Mieterin einen Nachlass von monatlich CHF 238.- zu gewähren. Die Vermieterin war somit nicht gehalten, der Mieterin mit amtlichen Formular das Dahinfallen der Zusatzverbilligung anzuzeigen. Letzteres beruhte nicht auf einem einseitigen Handeln der Vermieterin, sondern ergab sich aus dem Ablauf der gesetzlich vorgesehenen

 Höchstdauer der Beihilfen zur Wohnbauförderung. Dieser Umstand hat nicht die Vermieterin zu verantworten. Es liegt deshalb keine Verletzung von Art. 269d OR vor.

E. 3.3

Eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip, sollte eine solche denn überhaupt notwendig sein, würde zu keinem anderen Ergebnis führen. Der Vertrag durfte und musste nicht anders verstanden werden, als dass der monatlich zu bezahlende Betrag nicht dem eigentlichen Mietzins für die Wohnung entspricht. Der Vertrag führt den Nettomietzins, die Nebenkosten sowie den Abzug für die Zusatzverbilligung explizit auf.

E. 4

Nach diesen Ausführungen steht fest, dass ab 1. August 2019 ein Mietzins, inkl. Nebenkosten à conto, von CHF 1'370.- monatlich geschuldet war. Unbestrittenermassen hat die Berufungsklägerin auch nach dem 1. August 2019 den bisher geschuldeten Betrag in Höhe von CHF 938.- pro Monat bezahlt (DO act. 13). Sie befand sich deshalb ab 1. August 2019 im Zahlungsverzug. Mit Einschreiben vom 9. Oktober 2019 wurde der Mieterin eine Nachfrist zur Bezahlung der Mietaus- stände in Höhe von CHF 1'296.- (3x CHF 432.-) gesetzt und mit Hinweis auf Art. 257d OR die Kündigung des Mietverhältnisses im Fall der nicht rechtzeitigen Bezahlung des geschuldeten Betrages angedroht (KAB 6). Innert der Nachfrist wurden die Ausstände nicht beglichen (DO act. 13). Am 9. Januar 2020 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Verwendung des amtli- chen Formulars per 29. Februar 2020 (KAB 7). Es muss festgestellt werden, dass die gesetzlichen Vorgaben der Art. 257d und 266 ff. OR einge- halten wurden und die Kündigung termin- und formgerecht erfolgte, was von der Berufsklägerin auch nicht bestritten wird. Die Kündigung vom 9. Januar 2020 per 29. Februar 2020 ist demnach nicht zu beanstanden. Demnach ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5

Mit diesem Ausgang des Berufungsverfahrens besteht auch kein Anspruch der Berufungsklägerin auf eine Parteientschädigung für die Verfahren vor der Schlichtungsbehörde und dem Mietgericht des Sense- und Seebezirks. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 6.1

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

E. 6.2

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. 6.3

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 Verhält- nisse der Parteien (Art. 63 Abs. 2 JR). Die Auslagen werden bei der Festsetzung angemessen

Kantonsgericht KG Seite 7 von 7 berücksichtigt (Art. 68 Abs. 4 JR). Liegen keine besonderen Umstände vor, so liegt der Höchstbe- trag der Parteientschädigung bei CHF 3‘000.- bzw. CHF 6‘000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Sahli die Berufungsschrift (sechs Seiten) und den erst- instanzlichen Entscheid (14 Seiten) zu prüfen, sich mit seiner Klientin zu besprechen und alsdann in seiner Berufungsantwort Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfang- reich noch schwierig; es rechtfertigt sich, die Globalentschädigung für das Berufungsverfahren auf CHF 2‘000.-, zusätzlich 7.7% Mehrwertsteuer, ausmachend CHF 154.- festzusetzen. Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des

Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 20. November 2020 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten werden A._____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung von B._____ SA wird auf total CHF 2'154.- (Globalentschädigung: CHF 2’000.-; MwSt.: CHF 154.-) festgesetzt und A._____ auferlegt. 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, 21. April 2021/mdu Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin:

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