

FR_GERICHTE 102 2021 181 vom 16. August 2022

FR Kantonsgericht, 2022-08-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_181

FR: FR_GERICHTE 102 2021 181 du 16 août 2022

IT: FR_GERICHTE 102 2021 181 del 16 agosto 2022

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Berufungskläger am 13. September 2021 zugestellt, so dass die am 13. Oktober 2021 eingereichte Berufung rechtzeitig erfolgte. Unter Vorbehalt von E. 2.1 ist auf die Berufung einzutreten.

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 aufrecht- erhaltenen Rechtsbegehren abgestellt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Bei einer Mietzinsanpassung entspricht der Streitwert der jährlichen Differenz zwischen altem und neuem Mietzins, multipliziert mit zwanzig, sofern der Vertrag auf unbestimmte Dauer lautet (Art. 92 Abs. 2 ZPO). Bei objektiver – Geltendmachung mehrerer Ansprüche durch eine Klage, sei es kumu- lativ oder eventualiter durch Stellung von Haupt- und Eventualbegehren – und subjektiver Klagehäu- fung (Art. 71 Abs. 1 ZPO) werden die Rechtsbegehren zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 Abs. 1 ZPO). Stehen sich Klage und Widerklage gegenüber, so bestimmt sich der Streitwert nach dem höheren Rechtsbegehren (Art. 94 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall ersuchten die Beklagten um Festsetzung des Anfangsmietzinses, um Rücker- stattung der zu viel bezahlten Beträge, um Herabsetzung des Mietzinses sowie um die Senkung des festgesetzten Anfangsmietzinses auf den Referenzzinssatz. Die Vorinstanz setzte den Streitwert aus Klage und Widerklage auf CHF 1'177'655.35 fest, was allerdings doppelt berichtet werden muss. Einerseits hat die Vorinstanz Klage und Widerklage zusammengerechnet, anstatt festzustel- len, dass die Klageansprüche um vieles höher sind als die Widerklage. Andererseits gilt es zu berücksichtigen, dass zwei der vorinstanzlichen Parteien keine Berufung eingereicht haben. Der Streitwert beträgt somit CHF 950'160.-, so dass die Berufung zulässig ist.

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs.

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 (BGE 138 III 374 E. 4.3.1).

E. 1.4

Am 17. Januar 2022 haben die Berufungskläger eine Stellungnahme zur Anschlussberufung eingereicht. Inhaltlich nehmen sie in dieser Eingabe Stellung zur Berufungsantwort (S. 4-9) und äussern sich nur kurz zur Anschlussberufung (S. 9). Die Berufungsbeklagte beantragt, die Ausführungen der Berufungskläger, welche die Berufungsantwort betreffen, seien aus den Akten zu weisen. Die Begründung der Berufung müsse in der Berufungsschrift selbst enthalten sein und es

Kantonsgericht KG Seite 8 von 42 sei nicht zulässig, in einer späteren Eingabe eine unzureichend oder unvollständig begründete Berufung zu verbessern. Das Bundesgericht hat für das ordentliche Verfahren erkannt, dass die Parteien zweimal die Möglichkeit haben, sich unbeschränkt zu äussern, während sie danach nur noch unter den eingeschränkten Voraussetzungen von Art. 229 Abs. 1 ZPO gehört werden können. Dies gilt sinngemäss auch für das vereinfachte Verfahren (BGE 144 III 117 E. 2.1). Gemäss Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sowie Art. 6 EMRK haben die Parteien eines Gerichtsverfahrens zudem einen unbedingten Anspruch darauf, zu sämtlichen Eingaben der Gegenpartei Stellung zu nehmen, unabhängig davon, ob diese neue tatsächliche oder rechtliche Vorbringen enthalten und geeignet sind, den Entscheid des Gerichts zu beeinflussen. Es ist Sache der Partei und nicht des Gerichts zu entscheiden, ob eine Eingabe der Gegenpartei entscheidungswesentliche Vorbringen enthält, welche ihrerseits eine Stellungnahme erforderlich macht (BGE 146 III 97 E. 3.4.1). Aufgrund dieser Vorgaben ist festzuhalten, dass die Stellungnahme der Berufungskläger zur Berufungsantwort zulässig war.

E. 1.5

In Anwendung von Art. 68 Abs. 3 ZPO haben sich Parteivertreter durch eine Vollmacht auszuweisen. Die Vollmacht ist grundsätzlich mit der Klage, bzw. der Klageantwort einzureichen (Art. 221 Abs. 2 Bst. a ZPO). Das Gericht kann bei älteren oder unbestimmt formulierten Vertretungsvollmachten jederzeit die Nachreichung einer aktualisierten oder verfahrensspezifischen Vollmacht verlangen (Art. 132 Abs. 1 ZPO; Urteil BGER 5A_561/2016 E. 3.3). Im vorliegenden Verfahren haben die Berufungskläger mit ihrer Klageantwort vom 16. Oktober 2017 je eine Vollmacht, erstellt im Juli 2011, zugunsten von Rechtsanwalt Patrick Gruber eingereicht (act. 82/3-9 und 11). Diese genügt auch für das Berufungsverfahren. N. _____ hatte ihrerseits anlässlich des Schlichtungsverfahrens eine Vollmacht vom 19. September 2011 zugunsten von Rechtsanwalt Marcel Grass ins Recht gelegt (act. 2/7). Im Verfahren vor dem Mietgericht wurde keine Vollmacht des Rechtsvertreters eingereicht, auch nicht anlässlich der Übernahme sämtlicher Aktiven und Passiven der N. _____ durch die M. _____ im Mai 2017. Anlässlich des Erscheinens von Rechtsanwalt Michael Lauper an der Verhandlung vom 14. November 2018, hat dieser immerhin eine von Rechtsanwalt Marcel Grass unterzeichnete Substitutionsvollmacht eingereicht (act. 117.4). Um dem Wechsel in der Eigentümerschaft der betroffenen Liegenschaften Rechnung zu tragen, hat die Präsidentin des hiesigen Hofes den Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten aufgefordert, eine aktuelle Vollmacht seiner Mandantin einzureichen, was dieser mit Eingabe vom 17. Mai 2022 auch gemacht hat.

Unter diesen Vorgaben ist die betreffende Kritik der Berufungskläger obsolet.

E. 1.6

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. 1.7

Der Streitwert im Berufungsverfahren ist aufgrund von Art. 51 Abs. 4 BGG jedenfalls in Bezug auf die beiden Berufungskläger, für welche die Rechtsbegehren im Berufungsverfahren vollständig beziffert werden (vgl. E. 2.1 hiernach), höher als CHF 15'000.-, so dass die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offensteht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

Kantonsgericht KG Seite 9 von 42

E. 2

Anfangsmietzins

E. 2.1

Auf Geldzahlung gerichtete Anträge sind zu beziffern (Art. 84 Abs. 2 ZPO). Die Bezifferung der Klagen auf Zahlung einer Geldsumme zählt zu den Prozessvoraussetzungen (BGE 142 III 102 E. 3). Daraus folgt, dass die Bezifferung zwingend im verfahrenseinleitenden Schriftstück, also der Klageschrift (Art. 220 ZPO), enthalten sein muss, wie sich dies aus Art. 221 Abs. 1 Bst. b in Verbindung mit Art. 84 Abs. 2 ZPO denn auch ergibt (Urteil BGer 4A_581/2021 vom 3. Mai 2022 E. 3.2). Von diesem Grundsatz ist der Gesetzgeber in Art. 85 Abs. 1 ZPO abgewichen, um jener Klägerin entgegenzukommen, die nicht in der Lage ist, die Höhe ihres Anspruchs genau anzugeben, oder der dies nicht zuzumuten ist. Ist es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern, so kann sie eine unbezifferte Forderungsklage erheben. Sie muss jedoch einen Mindeststreitwert angeben, der als vorläufiger Streitwert gilt. Die Forderung ist allerdings zu beziffern, sobald die klagende Partei nach Abschluss des Beweisverfahrens dazu in der Lage ist (Art. 85 ZPO). Art. 85 Abs. 1 ZPO hat insbesondere dort zu gelten, wo erst das Beweisverfahren die Grundlage der Bezifferung der Forderung abgibt; hier ist dem Kläger zu gestatten, die Präzisierung erst nach Abschluss des Beweisverfahrens vorzunehmen (BGE 140 III 409 E. 4.3.1). Berufet sich die klagende Partei auf eine Ausnahme von der Bezifferungspflicht, hat sie bereits in der Klageschrift aufzuzeigen, dass die Bedingungen nach Art. 85 Abs. 1 ZPO für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind. Dabei genügt ein blosser Hinweis auf fehlende Informationen nicht. Vielmehr muss die Klägerin bereits in der Klageschrift konkret darlegen, weshalb es ihr aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar ist, die Klageforderung zu beziffern. Ansonsten ist der diesbezüglichen Darlegungspflicht nicht Genüge getan (BGE 140 III 409 E. 4.3.2; Urteil BGer 4A_581/2021 vom 3. Mai 2022 E. 3.8). Tut die Klägerin die Voraussetzungen für die Erhebung einer unbezifferten Forderungsklage nicht dar, ist auf eine bewusst nicht bezifferte Klage nicht einzutreten, und zwar ohne vorgängige Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht (Art. 56 ZPO) und ohne Ansetzung einer Nachfrist nach Art. 132 ZPO; Urteil BGer 4A_581/2021 vom 3. Mai 2022 E. 4). Auch die Berufungsschrift hat Rechtsmittelanträge zu enthalten. Bei einer auf Geldleistung gerichteten Forderung ist

eine Bezifferung erforderlich, und zwar im Berufungsantrag beziehungsweise in den Rechtsbegehren selber und nicht bloss in der Berufungsbegründung. Werden diese Anforderungen nicht eingehalten, so fehlt es an einer Zulässigkeitsvoraussetzung. Eine Nachfrist gemäss Art. 132 ZPO darf nicht angesetzt werden. Beschränkt sich der Berufungskläger darauf, die Festsetzung "angemessener" Beiträge zu verlangen, wird auf die Berufung nicht eingetreten (BGE 137 III 617 E. 6.4). Der Mieter, der in einem Verfahren um Anfechtung des Anfangsmietzins seine Forderung nicht beziffert, mit der Begründung, die zulässige Miete müsse mittels einer Ertragsberechnung bestimmt werden, muss seine Rechtsbegehren in der Urteilsverhandlung, nach Instruktion der Angelegenheit präzisieren. Die soziale Untersuchungsmaxime gelangt bei ungehörig abgefassten Rechtsbegehren nicht zur Anwendung. Der Richter ist daher nicht verpflichtet, den anwaltlich vertretenen Kläger auf die Unzulässigkeit seiner Rechtsbegehren auf Feststellung und auf Zahlung eines unbezifferten Betrags aufmerksam zu machen (Urteil BGer 4A_618/2017 vom 11. Januar 2018 E. 4.3.1).

E. 2.2

Steht endgültig fest, dass es an einer Prozessvoraussetzung fehlt, darf nicht zur Sache verhandelt werden und ergeht ein Nichteintretensentscheid. Ergeht trotz Fehlens einer Prozessvoraussetzung kein Nichteintretensentscheid, sondern ein Urteil in der Sache, kann dieses deswegen an schwerwiegenden Mängeln leiden und unter Umständen gar nichtig sein. Die Vermeidung derar-

Kantonsgericht KG Seite 10 von 42 tiger Mängel liegt im öffentlichen Interesse. Daher wird in der Lehre unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Auffassung vertreten, das Fehlen einer Prozessvoraussetzung sei grundsätzlich in jedem Prozessstadium von Amtes wegen zu berücksichtigen, auch wenn der Mangel erst im Rechtsmittelverfahren offenbar wird, nachdem zuerst in erster Instanz ein Sachentscheid gefällt wurde. Das Bundesgericht hat festgehalten, eine obere kantonale Instanz habe die sachliche Zuständigkeit ihrer Vorinstanz auch ohne entsprechende Rügen zu prüfen. Es geht in konstanter Rechtsprechung davon aus, die Nichtigkeit sei jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten, auch im Rechtsmittelweg (Urteil BGer 4A_229/2017 vom

E. 2.3

Vorliegend haben die Berufungskläger B._____, C._____ und D._____, F._____, G._____ und H._____, I._____ und J._____, sowie K._____ und L._____ in erster Instanz in ihrer Widerklage beantragt, es sei ihr Anfangsmietzins gerichtlich festzustellen und die Vermieterin zu verpflichten, zu viel bezahlte Mietzinse zurückzuerstatten, ohne jedoch den beantragten Anfangsmietzins zu beziffern (act. 81, Begehren 1.1, 2.1, 3.1, 6.1, 8.1 und 9.1). Sie erklärten auch keineswegs in ihrer Widerklage, weshalb es ihnen aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar sei, den beantragten Anfangsmietzins zu beziffern. Den Rückerstattungsanspruch haben sie beziffert, berechnet aufgrund des vereinbarten Anfangsmietzins (act. 81, Begehren 1.5, 2.6, 3.5, 6.7, 8.7 und 9.7 und Begründung Ziff. B.4-7, C.4-8, D.4-7, G.4-9, J.4-9, K.4-9). Anlässlich der Verhandlung vom 25. November 2020, nach Durchführung des Beweisverfahrens, haben B._____, C._____ und D._____, sowie F._____ den zu erstattenden Betrag ergänzt (act. 202/2-3), ihre Rechtsbegehren betreffend den Anfangsmietzins allerdings weiterhin nicht beziffert. Im

angefochtenen Entscheid ist das Mietgericht die Begehren betreffend den Anfangsmietzins dieser Mieter eingetreten und hat ihn auf den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins festgesetzt (Ziff. 3.2-3.7). Aufgrund des Gesagten ist allerdings festzuhalten, dass die ursprünglichen, unbezifferten Rechtsbegehren der Widerkläger vor dem Mietgericht in Anwendung von Art. 85 Abs. 1 ZPO nur zulässig gewesen wären, wenn sie in ihrer Widerklage dargelegt hätten, weshalb es ihnen aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar war, den beantragten Anfangsmietzins zu beziffern. Dies haben sie jedoch nicht getan. Sie haben sich darauf beschränkt, zu erwähnen, der vertragliche Anfangsmietzins sei nicht gültig vereinbart worden, da das obligatorische Formular nicht abgegeben wurde (act. 81, Begründung Ziff. B.3, C.3, D.3, G.3, J.3, K.3). Sie haben hingegen nicht einmal dargelegt, dass ihnen Informationen fehlen, um ihre Begehren zu beziffern und erst recht nicht erklärt, weshalb es ihnen aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar war, die Klageforderung zu beziffern. Schon aus diesem Grund hätte die Vorinstanz auf die Begehren auf Festsetzung des Anfangsmietzinses somit nicht eintreten dürfen. In jedem Fall mussten die Widerkläger ihre Begehren auf Festsetzung des Anfangsmietzinses nach Abschluss des Beweisverfahrens beziffern, was sie jedoch unterlassen haben. Das Mietgericht war nicht verpflichtet, die anwaltlich vertretenen Widerkläger auf diesen Mangel aufmerksam zu machen. Es hätte unter diesen Vorgaben auf die Rechtsbegehren betreffend den Anfangsmietzins nicht eintreten sollen. Dies kann im Rechtsmittelverfahren auch ohne entsprechende Rügen berücksichtigt werden. Der angefochtene Entscheid ist daher in diesem Punkt von Amtes wegen zu ändern und festzustellen, dass auf die Rechtsbegehren von B. _____, C. _____ und D. _____, F. _____, G. _____ und H. _____, I. _____ und J. _____, sowie K. _____ und L. _____ in Bezug auf den Anfangsmietzins nicht eingetreten wird.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 42

E. 2.4

Selbst wenn auf die Rechtsbegehren der Berufungskläger zum Anfangsmietzins einzutreten gewesen wäre, hätten sie allerdings abgewiesen werden müssen, dies aus den folgenden Gründen.

E. 2.4.1

Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt in erster Instanz das vereinfachte Verfahren ohne Rücksicht auf den Streitwert, sofern namentlich der Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen betroffen ist (Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO), was vorliegend der Fall ist. Der Sachverhalt wird von Amtes wegen festgestellt (Art. 247 Abs. 2 Bst. a ZPO). Es gilt also die soziale Untersuchungsmaxime. Die bedeutet namentlich, dass das Gericht nicht an die Beweisanträge der Parteien und deren Tatsachenbehauptungen gebunden ist (BGE 139 III 457 E. 4.4.3.2). Wie unter der Verhandlungsmaxime müssen die Parteien allerdings selbst den Stoff beschaffen. Das Gericht kommt ihnen nur mit spezifischen Fragen zur Hilfe, damit die erforderlichen Behauptungen und die entsprechenden Beweismittel genau aufgezählt werden. Es ermittelt aber nicht aus eigenem Antrieb. Ist eine Partei durch einen Anwalt vertreten, kann und muss sich das Gericht ihr gegenüber wie bei Geltung der Verhandlungsmaxime zurückhalten (BGE 141 III 569 E. 2.3 mit Hinweisen). Bevor ein Gericht überhaupt Beweismittel würdigt und so den strittigen Sachverhalt feststellt, bedarf es entsprechender

Behauptungen der Parteien (Art. 221 Abs. 1 Bst. d ZPO). Ist eine Partei anwaltlich vertreten, gilt dies im Grundsatz auch im Anwendungsbereich der sozialen Untersuchungsmaxime (Urteil BGer 4A_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7, nicht veröffentlicht in BGE 143 III 344). Auch wenn es keine Rolle spielt, ob die Tatsachen vom Kläger oder vom Beklagten behauptet wurden, da es für deren Berücksichtigung durch den Richter genügt, dass die Tatsachen im Rahmen des Prozesses eingebracht worden sind, liegt es stets im Interesse des Klägers – welcher die objektive Behauptungslast und die objektive Beweislast (Art. 8 ZGB) grundsätzlich in dem Sinne trägt, dass er die Rechtsfolgen des Fehlens einer Behauptung (objektive Behauptungs- last) bzw. des Fehlens des Beweises für eine Tatsache trägt –, diese Tatsache selbst zu behaupten sowie dem Richter die einschlägigen Beweismittel zu nennen (BGE 143 III 1 E. 4.1). Vorliegend haben die Mieter B._____, C._____, D._____, F._____, G._____ und H._____, I._____ und J._____, sowie K._____ und L._____ in ihrer Widerklage behauptet, das obligatorische Formular mit den Mietbedingungen des Vormieters sei ihnen bei Vertragsschluss nicht abgegeben worden und festgehalten, die Vermieterin habe ihnen die Mietbedingungen der Vormieter bekannt zu geben (act. 81, Begründung Ziff. B.3, C.3, D.3, G.3, J.3, K.3). In ihrer Widerklageantwort hat die Vermieterin lediglich behauptet, es sei nicht nachvollziehbar, woraus die Mieter das Recht ableiten wollten, den Anfangsmietzins gerichtlich neu festsetzen zu lassen. Dafür fehle es an den rechtlichen Voraussetzungen (act. 91 Ziff. IV.2). In der Duplik erwähnten die Mieter die Widerklage mit keinem Wort (act. 102). Nachdem die Tatsachenbehauptung der Mieter, es sei ihnen das obligatorische Formular bei Mietbeginn nicht abgegeben worden, von der Vermieterin nicht bestritten worden ist, ist davon auszugehen, dass dieses Formular den Mietern tatsächlich nicht abgegeben und der Anfangsmietzins daher nicht rechtsgültig vereinbart wurde. Die Mieter konnten daher die richterliche Festlegung des Anfangsmietzins verlangen (BGE 140 III 583 E. 3.2.3).

E. 2.4.2

Wenn das Gericht den Anfangsmietzins festsetzen muss, verfügt es über einen grossen Ermessensspielraum (BGE 139 III 13 E. 3.5.1). Die Kontrolle der Zulässigkeit des Anfangsmietzinses kann nur mithilfe der absoluten Methode vorgenommen werden; mit dieser kann konkret überprüft werden, ob der Mietzins der Vermieterin mit Blick auf die von ihr zu tragenden Kosten oder die Marktpreise keinen übersetzten Ertrag verschafft (BGE 147 III 14 E. 4.1 mit Hinweisen). Bei Altlie-

Kantonsgericht KG Seite 12 von 42 genschaften hat das Kriterium der orts- und quartierüblichen Mietzinse Vorrang gegenüber dem Kriterium des Nettoertrages (BGE 147 III 14 E. 4.2 mit Hinweisen). Entgegen der Behauptung der Berufungskläger, die Beurteilung der Anfangsmietzinse nach Orts- und Quartierüblichkeit sei vorliegend nicht zulässig gewesen, weil die Berufungsbeklagte sich nie darauf berufen habe, ist festzuhalten, dass eine Parteiäusserung zur Anwendung dieser Beurteilungsart nicht notwendig ist. Sie gilt unabhängig davon, wenn es sich beim Mietobjekt um eine Altliegenschaft handelt. Als Altliegenschaft gilt ein Gebäude, dessen Bau oder letzter Kauf bei Mietbeginn älter als 30 Jahre ist (BGE 144 III 514 E. 3.2). Die Frist beginnt entweder beim Bau oder anlässlich des letzten Kaufs und muss bei Mietbeginn abgelaufen sein (BGE 147 III 14 E. 4.2). Nachdem die Liegenschaften Baujahr 1977/1978 (O._____/P._____, act. 123.1) und Baujahr 1971/1972 (Q._____, act. 123.2) aufweisen, und die Mietantritte – mit Ausnahme von K._____ und L._____ – in den Jahren 2007 bis 2010

stattgefunden haben, ist die Vorinstanz ohne weiteres davon ausgegangen, die Frist von 30 Jahren sei abgelaufen. Die Berufungskläger bestreiten dies und machen geltend, es habe nach dem Bau ein Eigentümerwechsel stattgefunden, denn in den älteren Mietverträgen von A. _____ und E. _____ sei als Vermieter nicht N. _____ erwähnt. Diesbezüglich ist allerdings festzuhalten, dass letztere gemäss Handelsregisterauszug (www.zefix.ch) im Jahr 1995 die Aktiven und Passiven der im Handelsregister nicht eingetragenen "T. _____", öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadtgemeinde R. _____, übernommen hat und diese unmissverständlich als Vermieterin in den Verträgen von A. _____ und E. _____ aus den Jahren 1989 und 1994 bezeichnet ist. Es ist daher davon auszugehen, dass die Berufungsbeklagte infolge Rechtssukzession seit ihrem Bau Eigentümerin der Liegenschaften ist. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass es sich um Altliegenschaften im Sinne der Rechtsprechung handelt, so dass ihre Beurteilung der Anfangsmietzinse nach Orts- und Quartierüblichkeit statthaft war.

E. 2.4.3

Der Mietvertrag von K. _____ und L. _____ wurde bereits im Jahr 2003 abgeschlossen, so dass das Alterskriterium von 30 Jahren vordergründig nicht erreicht ist, soweit diese Mieter betroffen sind. Grundsätzlich müsste also in diesem Fall die Beurteilung des Anfangsmietzinses aufgrund des Nettoertrages erfolgen. Keine der Parteien hat allerdings in erster Instanz Tatsachenbehauptungen zur Nettoertragsrendite der betroffenen Liegenschaft im Jahr 2003 eingebracht. Das Mietgericht konnte daher den entsprechenden Sachverhalt weder prüfen, noch feststellen. Es kann im Übrigen auch nicht ausschlaggebend sein, wie von den Berufungsklägern behauptet, dass die Vorinstanz im Dezember 2018 und im Februar 2019 von der Vermieterin die Einreichung von Unterlagen über die Anlagekosten der Liegenschaft von 2001 bis zum heutigen Datum verlangt hat (act. 119 und 124). Wie vom Mietgericht erläutert, wurden diese Angaben im Zusammenhang mit den strittigen Mietzins erhöhungen aus dem Jahr 2011 verlangt. In Bezug auf die Anfangsmietzinse wurden lediglich die Mietbedingungen der Vormieter der Berufungskläger verlangt (act. 119 Ziff. 1 und act. 124), was den Tatsachenbehauptungen und Beweisanträgen der Widerklage entspricht. Da zudem die Angaben zu den Anlagekosten der Liegenschaft ab 2001 ohnehin nicht eingereicht wurden, konnte die Vorinstanz sie auch nicht von Amtes wegen zur Beurteilung der Anfangsmietzinse herbeiziehen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung zur Berechnung der 30-jährigen Frist bei Altliegenschaften sich auf Verfahren bezieht, in welchen die Mieter den Anfangsmietzins kurz nach Mietbeginn angefochten haben. In solchen Fällen ist es naheliegend, dass die Rückrechnung ab Abschluss des Mietvertrags erfolgt. Die Berücksichtigung des Datums des Mietvertrags ist hinge-

Kantonsgericht KG Seite 13 von 42 gen fraglich, wenn die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses, wie vorliegend, erst vielen Jahr nach Abschluss des Mietvertrags geltend gemacht wird. In derartigen Fällen rechtfertigt es sich, die Rückrechnung ab dem Zeitpunkt der Geltendmachung der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses vorzunehmen, vorliegend somit frühestens dem Zeitpunkt der Einreichung der Widerklage, mit der der Anfangsmietzins zum ersten Mal beanstandet wurde, somit dem 16. Oktober 2017 (act. 81). An diesem Datum war die 30-jährige Frist seit Baujahr 1977/1978 ohne weiteres abgelaufen. So oder so durfte das Mietgericht daher auch in Bezug auf K. _____ und L. _____ den Anfangsmietzins gestützt auf die orts- und quartierüblichen Mieten beurteilen.

E. 2.4.4

Was schliesslich die Beurteilung der Anfangsmietzinse aufgrund eines Vergleichs mit den orts- und quartierüblichen Marktmieten betrifft, wird die von der Vorinstanz durchgeführte Analyse (angefochtener Entscheid Ziff. 3.6) als solche von den Berufungsklägern nicht angefochten, so dass sie nicht weiter zu prüfen ist. Unter diesen Vorgaben wäre die Berufung in Bezug auf den Anfangsmietzins abzuweisen, wenn darauf einzutreten gewesen wäre.

3. Mietzinserhöhung 3.1. Formelle Gültigkeit 3.1.1. Das Mietgericht hat festgehalten, die formelle Gültigkeit der Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2011 sei bereits durch ein Urteil des Bundesgerichts betreffend eine andere Mietpartei festgestellt worden, so dass nur noch die materielle Gültigkeit zu prüfen sei. Die Berufungskläger vertreten die Ansicht, das erwähnte Verfahren habe eine vorliegend nicht betei- ligte Mietpartei betroffen und das Bundesgericht habe nur festgehalten, dass die Begründung auf dem Formular vom 6. Juni 2011 genügend sei, ohne weitere Fragen der formellen Gültigkeit zu prüfen. Weiter machen sie geltend, aus den ins Recht gelegten Formularen vom 7. Juni 2011 ergäbe sich, dass die Berufungsbeklagte veraltete Formulare benutzt habe und die Mietzinserhöhungen daher nichtig seien. Die Berufungsbeklagte ihrerseits macht geltend, das Vorbringen der Berufungskläger, wonach die Mietzinserhöhungen nichtig seien, weil nicht das aktuelle vom Kanton genehmigte Formular verwen- det worden sei, sei verspätet geltend gemacht worden und somit zurückzuweisen. In der Sache vertritt sie die Ansicht, auch wenn die Formulare veraltet gewesen seien, hätten die Mieter erkannt, wo sie die Mietzinserhöhung anzufechten hätten, so dass die Angabe des falschen Rechtswegs nicht schade.

3.1.2. Vorab ist festzustellen, dass das Verfahren 25 2012 2 des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks, welches Anlass zum Urteil des Bundesgerichts in den Verfahren 4A_366/2015 und 4A_368/2015 (BGE 142 III 375) gab, Formularmitteilungen vom 8. September 2011 mit Wirkung per

E. 7

Dezember 2017 E. 3.2 mit Hinweisen).

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