

FR_GERICHTE 102 2021 43 vom 20. Dezember 2021

FR Kantonsgericht, 2021-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2021_43

FR: FR_GERICHTE 102 2021 43 du 20 décembre 2021

IT: FR_GERICHTE 102 2021 43 del 20 dicembre 2021

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 Entscheides vorgebrachten Erklärungen der Parteien und nicht der erstinstanzliche Entscheid selbst, die Rechtsmittelanträge oder die Parteierklärungen im Rechtsmittelverfahren (REETZ/THEILER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 208 N. 39 f.). Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf CHF 91'680.- bezüglich der Festlegung des Anfangsmietzinses und auf CHF 31'680.- bezüglich Herabsetzung des Anfangsmietzinses fest. Der Streitwert beträgt somit insgesamt CHF 123'360.-.

E. 1.2

Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Berufungskläger am 18. Februar 2021 zugestellt, so dass die am 11. März 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 angefochtene Kantonsgericht KG Seite 4 von 10 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 übersteigt CHF 15'000.-, 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

Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). Als allgemeiner Rechtsgrundsatz gilt das Rechtsmissbrauchsverbot in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Es bildet Bestandteil des schweizerischen Ordre public und ist von jeder Instanz von Amtes wegen anzuwenden (BGE 143 III 666 E. 4.2.). Dieser Grundsatz ermöglicht es, die Wirkungen des Gesetzes in bestimmten Fällen zu korrigieren, wo die Ausübung eines Rechts eine offensichtliche Ungerechtigkeit schaffen würde. Der Richter beurteilt diese Frage nach den konkreten Umständen, welche dafür entscheidend sind. Die Verwendung des Begriffs «offenbar» im Gesetzestext macht deutlich, dass Rechtsmissbrauch nur mit Zurückhaltung angenommen werden darf. Zu den typischen Fällen zählen namentlich fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts, krasses Missverhältnis der Interessen, schonungslose Rechtsausübung sowie widersprüchliches Verhalten (BGE 143 III 279 E 3.1 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verhält sich rechtsmissbräuchlich, wer einen Vertrag freiwillig, irrtumsfrei und mindestens zur Hauptsache erfüllt hat und hernach den Restanspruch der Gegenpartei unter Verweis auf den Formmangel verweigert. "Irrtumsfrei" bedeutet in diesem Fall in Kenntnis des Formmangels. Die Berufung auf den Formmangel kann grundsätzlich nur unstatthaft sein, wenn die Parteien bei Abschluss und Erfüllung des Vertrags wussten oder in zurechenbarer Weise wissen konnten, dass das durch sie getätigte Rechtsgeschäft der gesetzlichen Formpflicht widerspricht (BGE 138 III 401 E. 2.3.1). Mit anderen Worten liegt Rechtsmissbrauch vor, wenn derjenige, der sich auf den Formmangel beruft, den Mangel kannte oder nach den konkreten Umständen bei pflichtgemässer Sorgfalt kennen konnte und den Vertrag dennoch freiwillig zur Hauptsache erfüllte (Urteil BGE 4A_637/2016 vom 3. März 2017 E. 4.1). Wer einen formnichtigen Vertrag freiwillig erfüllt, ohne den Mangel zu kennen, verhält sich nicht widersprüchlich und handelt folglich auch nicht missbräuchlich, wenn er sich nachträglich wegen des Mangels auf Nichtigkeit beruft. Das gilt selbst dann, wenn angenommen wird, die beidseitige Erfüllung des Vertrages heile den Formmangel, mache also nicht nur dessen Anrufung missbräuchlich (BGE 138 III 401 E. 2.3.1). In Bezug auf das widersprüchliche Verhalten des Mieters hat die Rechtsprechung erwogen, dass eine Ausnahme vom Rückforderungsrecht gemäss Art. 62 ff. OR zugelassen werden kann, beispielsweise dort, wo der Mieter sich des Formmangels bewusst war und in der Absicht schwieg, allenfalls später davon zu profitieren oder dort, wo er in Kenntnis der Formvorschrift ausdrücklich auf deren Innehaltung verzichtet und die getroffene Vereinbarung freiwillig erfüllt hat. Demgegenüber lässt der Umstand, dass der Mieter den Mietzins während längerer Zeit vorbehaltlos gezahlt hat, als solcher nicht auf einen Rechtsmissbrauch schliessen (BGE 140 III 583 E. 3.2.4 mit Hinweisen). Kantonsgericht KG Seite 5 von 10

E. 2.2

Unbestritten ist, dass der frühere Eigentümer des Mietobjekts dem Berufungskläger beim Abschluss des Mietvertrags im November 2007 das vom Kanton genehmigte Formular nicht ausgehändigt hatte, was grundsätzlich die Nichtigkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses zur Folge hat. Unter Vorbehalt der Regeln über die Verjährung kann der Mieter auf richterliche Festsetzung des Anfangsmietzinses klagen, sofern er nicht

rechtsmissbräuchlich handelt (vgl. BGE 140 III 583 E. 3.2 mit Hinweisen). Nachfolgend gilt es zu prüfen, ob der Berufungskläger vorliegend rechtsmissbräuchlich gehandelt hat, indem er den Formmangel erst 2020 geltend machte. Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass der Berufungskläger im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausgebildeter Jurist und Rechtsanwalt war. Sein Anwaltspraktikum absolvierte er in einer Kanzlei, welche regelmässige Mieterinteressen vertritt. Zudem war er ab 2005 während zwei oder drei Jahren als Vertreter der Mieterschaft Beisitzer bei der Schlichtungskommission für Mietverhältnis- se des Sense- und Seebezirks. Er ist damit zweifelsohne rechtskundig. Dabei ist unerheblich, mit wie vielen Streitigkeiten zum Anfangsmietzins der Berufungskläger in seiner Tätigkeit als Beisitzer bei der Schlichtungskommission oder als Jurist und Anwalt effektiv konfrontiert war oder nicht. Aufgrund seiner Ausbildung und seiner Berufserfahrung, insbesondere auch der vertieften Auseinandersetzung mit dem Gebiet des Mietrechts, ist zu erwarten, dass der Berufungskläger die Rechtslage und die daraus folgenden Konsequenzen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses und darüber hinaus zumindest in groben Zügen kannte. Seine Aussage vor Mietgericht, dass er keine Kenntnis der Pflicht zur Aushändigung des Formulars hatte, ist nicht glaubhaft und muss als Schutzbehauptung zurückgewiesen werden. Während 13 Jahren hat er den Mietvertrag freiwillig und irrtumsfrei erfüllt und damit beim Berufungsbeklagten die berechtigte Erwartung und das begründete Vertrauen hervorgerufen, der abgeschlossene Vertrag sei gültig zustande gekommen. Erst nachdem die Verhandlungen in Bezug auf eine Mietzinsherabsetzung mit dem neuen Eigentümer der Liegenschaft für den Berufungskläger nicht befriedigend verliefen, berief er sich auf die Formungültigkeit der 13 Jahre zuvor erfolgten Vereinbarung. Unter diesen Umständen muss die Berufung des Berufungsklägers auf den Formmangel als offensichtlich rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. Damit einher geht auch die Abweisung der Berufung in Bezug auf die geltend gemachte Rückforderung zu viel bezahlter Mietzinse.

E. 3

Der Berufungskläger rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht und entgegen dem Antrag und den zur Verfügung gestellten Beweismitteln den zulässigen Anfangsmietzins nicht aufgrund einer Nettorenditeberechnung per Vertragsbeginn festgesetzt. Die Liegenschaft sei nicht alt im Sinne des Mietrechts, weshalb anhand der absoluten Methode und mit einer Nettorenditeberechnung zu prüfen sei, ob mit dem Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt werde. Dabei handle es sich nicht um einen Ermessensentscheid. Aufgrund der Umstände könne der Berufungsbeklagte nicht glaubwürdig behaupten, er wisse nicht, wie hoch die Anlagekosten gewesen seien bzw. wo die entsprechenden Dokumente heute zu finden wären. Der zulässige Anfangsmietzins sei auf CHF 772.- pro Monat festzusetzen. Dem hält der Berufungsbeklagte entgegen, das Mietgericht habe einen grossen Ermessensspielraum und habe den Anfangsmietzins unter Berücksichtigung aller Umstände festgesetzt. Die für eine Nettorenditeberechnung nötigen Unterlagen würden nicht aufgrund des Alters der Liegenschaft fehlen, sondern weil der Berufungsbeklagte erst im Jahre 2011 Eigentümer der Liegenschaft geworden sei und über keine Unterlagen aus dem Jahr 2007 oder früher verfüge. So oder anders Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 wäre es aufgrund der Umstände unzulässig, auf den Kaufpreis im Terminkauf aus dem Jahr 2010 abzustellen. Der Kaufpreis sei auf die Höhe der Austrittsleistung des Berufungsbeklagten festgesetzt worden, was für eine Nettorenditeberechnung untauglich sei. Ein Verzicht auf eine Fremdfinanzierung dürfe im Übrigen auch bei einer

Pensionskasse nicht angenommen werden.

E. 3.1

Ist der Anfangsmietzins aufgrund der fehlenden Übergabe des amtlichen Formulars nichtig, muss der Richter den Vertrag ergänzen und sich dabei auf alle Umstände des Falls stützen (BGE 124 III 62 E. 2b). Bei dieser Festsetzung des Anfangsmietzins verfügt der Richter über einen weiten 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 dem Vermieter mit Blick auf die von ihm zu tragenden Kosten oder die Marktpreise keinen übersetzten Ertrag verschafft. Bei der Anwendung dieser Methode sind die beiden absoluten Kriterien der (kostenbasierten) Nettorendite und der Marktmiete (d.h. der orts- oder quartierüblichen Vergleichsmieten) entgegengesetzt und schliessen sich daher gegenseitig aus. So kann das Kriterium, das auf einer konkreten und individuellen Berechnung der Kosten (d.h. der Nettorendite) beruht, nicht mit marktbezogenen Faktoren wie einem objektivierten Wert der Liegenschaft kombiniert werden (BGE 147 III 14 E. 4.1 mit Hinweisen). Das absolute Kriterium der Nettorendite hat Vorrang gegenüber dem Kriterium der Orts- und Quartierüblichkeit, da der Mieter immer versuchen kann zu beweisen, dass der Vermieter mit dem Mietzins einen übersetzten Ertrag erzielt (Art. 269 OR) und so das Kriterium der orts- und quartierüblichen Mietzinse nur angewendet wird, wenn es schwierig oder unmöglich ist, den übermässigen Nettoertrag zu bestimmen (BGE 147 III 14 E. 4.2 mit Hinweisen). Bei Altliegenschaften hat das Kriterium der orts- und quartierüblichen Mietzinse Vorrang gegenüber dem Kriterium des Nettoertrags (Urteil BGE 4A_183/2020 vom 6. Mai 2021; BGE 147 III 14 E. 4.2). Nach der Rechtsprechung trägt der Mieter, der den Anfangsmietzins anfechtet, die Beweislast für den übersetzten Ertrag, den der Vermieter aus der Mietsache erzielt. Allerdings ergibt sich aus dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben, dass die nicht beweisbelastete Partei bei der Beweiserhebung mitzuwirken hat, wenn sie allein von der Sachlage genauere Kenntnis hat und über die einschlägigen Beweismittel verfügt. In einem ersten Schritt ist zu bestimmen, ob die von den Parteien eingereichten Unterlagen für die Berechnung der Nettorendite genügen oder nicht. Wenn dies der Fall ist, ist einzig auf dieser Grundlage zu bestimmen, ob der Mietzins missbräuchlich im Sinne von Art. 269 OR ist. Ist dies nicht der Fall, weil dem Richter keine oder nur ungenügende Unterlagen eingereicht wurden, ist in einem zweiten Schritt zu unterscheiden, ob diese Untätigkeit dem Vermieter zuzurechnen ist oder nicht. Vermag der Vermieter die unterlassene Mitwirkung bei der Vorlage der Unterlagen zu rechtfertigen, so kann daraus nichts für die Beweiswürdigung abgeleitet werden. Der Richter wird ausschliesslich Statistiken berücksichtigen, aus denen sich mangels besserer Anhaltspunkte der zulässige Mietzins festlegen lässt, wobei die Zahlen gegebenenfalls aufgrund der konkreten Merkmale der betroffenen Wohnung, des vom Vermieter bezahlten Mietzinses oder der Erfahrung des Richters zu gewichten sind. Ist dies nicht der Fall, weil der Vermieter ohne jegliche Begründung die Vorlage der in seinem Besitz befindlichen Buchhaltungsunterlagen verweigert oder versäumt hat, muss in einem dritten Schritt zwischen den dem Richter zur Verfügung stehenden Beweismitteln unterschieden werden. In Ermangelung anderer Beweismittel kann die Weigerung des Vermieters dazu führen, dass der Richter von der vollständigen oder teilweisen Unwahrheit seiner Behauptungen überzeugt wird und folglich den Angaben des Mieters glaubt. Gibt es hingegen kantonale oder kommunale statistische Daten, darf sich der Richter nicht nur auf die Weigerung des Vermieters stützen, sondern muss diese Daten in seiner

Gesamtwürdigung der Beweise berücksichtigen. Auch wenn diese Statistiken nicht genügend differenziert sind im Sinne von Art. 11 Abs. 4 VMWG, stellen sie mangels besserer Daten einen objektiven Anhaltspunkt dar, welche für die Festlegung des zulässigen Mietzinses berücksichtigt werden kann; gegebenenfalls sind die Zahlen dieser Statistiken anhand der konkreten Merkmale der betroffenen Wohnung, des vom Vermieter bezahlten Mietzinses oder der Erfahrung des Richters zu gewichten (BGE 147 III 14 E. 6.1).

E. 3.2

Da der Anfangsmietzins aufgrund der fehlenden Übergabe des amtlichen Formulars trotz des festgestellten Rechtsmissbrauchs nichtig ist, muss dieser durch den Richter festgesetzt werden. Bei der fraglichen Liegenschaft handelt es sich nicht um eine Altbaute im Sinne der Rechtsprechung (vgl. BGE 147 III 14 E. 4.2 mit Hinweis), weshalb das absolute Kriterium der Nettorendite grundsätzlich Vorrang hat bei der Festlegung des Anfangsmietzinses. Der Vermieter legt überzeugend dar, dass er nicht im Besitz von Unterlagen ist, welche der Berechnung dienen könnten. Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass die vorherige Eigentümerin 2015 nach der Übernahme ihrer Aktiven und Passiven durch eine andere Vorsorgeeinrichtung aus dem Handelsregister gelöscht wurde und nicht anzunehmen ist, dass diese Vorsorgeeinrichtung noch über nützliche Unterlagen und Angaben verfügen würde. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, kann die Nettorendite und damit verbunden der Anfangsmietzins nicht einzig aus den vorhandenen Angaben (Kaufpreis des Terminkaufvertrags vom 17. November 2010, durchschnittliche Unterhaltskosten, Referenzzinssatz) berechnet werden. Vielmehr sind gemäss der Rechtsprechung Statistiken zu berücksichtigen, wobei die Zahlen aufgrund der konkreten Merkmale der betroffenen Wohnung, des vom Vermieter bezahlten Mietzinses oder der Erfahrung des Richters zu gewichten sind. Die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden (vgl. angefochtener Entscheid E. 6.5), zumal sich die streitgegenständliche Wohnung in E._____ befindet, wo die Wohnkosten im innerkantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch sind. Der Anfangsmietzins ist folglich auf CHF 1'154.- netto festzulegen. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

Schliesslich verlangt der Berufungskläger eine Mietzinsherabsetzung um 17.1% seit dem 1. Juli 2020 aufgrund veränderter Kostenparameter. Eine begünstigende Mietzinssenkung stelle keine letzte Mietzinsfestsetzung dar und könne somit nicht als Ausgangspunkt für die Anwendung der relativen Methode zur Mietzinsanpassung dienen. Indem die Vorinstanz den neuen Mietzins ab dem 1. Mai 2012 und nicht ab Vertragsbeginn berechnet habe, verstosse sie gegen Art. 270a OR. Im Übrigen stütze sich das Mietgericht in Bezug auf die geltend gemachte Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten von 3.8% in willkürlicher Weise auf nicht bewiesene Tatsachen. Die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten sei lediglich mit einem selbstkreierten Dokument belegt und nicht mit Dokumenten oder Beweismitteln gemäss Art. 168 ZPO. Das Mietgericht habe den Beweis über diese bestrittene Tatsache nicht abgenommen und sich einzig auf die Aussagen des Berufungsbeklagten gestützt, was willkürlich sei. Mangels Beweis sei somit festzuhalten, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten seit Mietbeginn nicht gestiegen seien und der Mietzins per 1. Juli 2020 wegen gesunkener Kostenparameter um 17.1% abzusenken sei. Der Berufungsbeklagte bestreitet nicht, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Berechnung der Kostensteigerung zwischen 2007 und 2020 hätte vorgenommen werden müssen. Obwohl das Mietgericht bei seiner Berechnung zu einem

tiefere Betrag gelangt sei, Kantonsgericht KG Seite 8 von 10 habe es den Mietzins entsprechend dem Antrag des Berufungsbeklagten ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'000.- festgesetzt. Die von der Immobilienverwaltung erstellte Auflistung der Betriebs- und Unterhaltskosten sei keine Parteibehauptung, sondern ein Beweismittel, welches der freien Beweiswürdigung unterliege. Es bestünden keine Hinweise darauf, dass die Zahlen fehlerhaft wären. Diese entsprächen den gängigen Berechnungsmodellen. Die einzelnen Zahlungsbelege der Jahre 2002 bis 2006, welche Grundlage der Berechnung der Kostensteigerung bilden, seien nicht mehr vorhanden und ein strikter Beweis der Kostensteigerung zwischen 2007 und 2020 heute daher unmöglich. Die Kosten der Vergleichsperioden müssten genügen. Zudem liege die Kostensteigerung von durchschnittlich 0.29% pro Jahr unter dem pauschalen Ansatz, der üblicherweise angewendet werde und in der Vergangenheit vom Berufungskläger auch anerkannt worden sei.

E. 4.1

Der Mieter kann den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt (Art. 270a Abs. 1 OR). Gemäss gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein Mietzinsherabsetzungsbegehren während der Mietdauer gestützt auf die relative Methode beurteilt und der Mieter sich nur auf Senkungsfaktoren berufen kann, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben (BGE 142 III 568 E. 1.2 mit Hinweis). Zeigt der Vermieter dem Mieter eine Mietzinsherabsetzung an, was er formfrei tun kann, stellt er ein begünstigendes Angebot, das der Mieter nach Art. 6 OR mangels Widerspruch annimmt. Die stillschweigende Annahme reicht indessen nicht weiter als die angebotene Senkung, stellt mangels besonderer Umstände namentlich keine konkludente Willensäusserung des Inhalts dar, dass damit auf den gesetzlichen Anspruch, gegebenenfalls eine weitergehende Herabsetzung zu beanspruchen, verzichtet werde (BGE 124 III 67 E. 3a). Unterhaltskosten sind die Aufwendungen, die dem Vermieter für die Instandhaltung des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch entstehen. Sie berechtigen grundsätzlich nicht zu einer Mietzinserhöhung. Solche Aufwendungen können aber allenfalls, wenn sie zu einer dauerhaften Unterhaltskostensteigerung führen, nach Art. 269a OR als Kostensteigerung mietzinserhöhend geltend gemacht werden. In zeitlicher Hinsicht können Unterhaltskosten berücksichtigt werden, sobald die Arbeiten ausgeführt und vom Vermieter bezahlt sind. Um die Zufälligkeiten anfallender Unterhaltsarbeiten auszugleichen, ist zur Bestimmung des Umfangs der Kostensteigerung auf die durchschnittlichen Aufwendungen der letzten fünf – eventuell mindestens drei – Jahre abzustellen. Eine pauschale Berücksichtigung der Kostensteigerung kann nur ausnahmsweise greifen, namentlich wenn die Abrechnungen ungewöhnlich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im massgeblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt (Urteil BGer 4A_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 3.1).

E. 4.2

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz gilt die Mietzinsherabsetzung des Vermieters per 1. Mai 2012 nicht als letzte Festsetzung des Mietzinses im Sinne der Rechtsprechung. Vielmehr müssen die Bemessungsgrundlagen aus dem Mietvertrag vom 6. November 2007

mit den Grundlagen am 1. Juli 2020 verglichen und es muss geprüft werden, ob aufgrund veränderter Kostenparameter Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses besteht. Der Referenzzinssatz ist von 3.00% auf 1.25% gesunken, was einer Veränderung von -17.36% ($7 \times 3\%$; $100 \times 21 / 121$) oder CHF 200.35 ($1154 / 100 \times 17.36$) entspricht (Art. 13 Abs. 1 VMWG; Erhöhungssatz $\times 100 / [\text{Erhöhungssatz} + 100]$). Demgegenüber ist die Teuerung von 101.1 Punkten auf 102.6 Punkte gestiegen Kantonsgericht KG Seite 9 von 10 (Indexbasis 2005=100). Diese Veränderung von 1.5 Punkten ist im Umfang von 40% zu berücksichtigen (Art. 16 VMWG), was +0.6% ($1.5 / 100 \times 40$) oder +CHF 6.90 ($1154 / 100 \times 0.6$) ausmacht. Da es keinen Grund gibt, an den von der Immobilienverwaltung aufgelisteten Kosten der Jahre 2002 bis 2006 bzw. 2015 bis 2019 zu zweifeln und diese plausibel erscheinen, ist von dieser Kostensteigerung von 3.8% auszugehen, was einer Kostensteigerung von 0.3% pro Jahr ($3.8\% / 152 \times 12$) entspricht und damit klar unter dem üblicherweise angewendeten pauschalen Ansatz liegt. Die Kostensteigerung für die Unterhaltskosten von +3.8% macht demnach +CHF 43.85 aus. Folglich resultiert ein Herabsetzungsanspruch von -12.96% oder -CHF 149.55. Ausgehend von einem Mietzins von CHF 1'154.- ergibt dies einen neuen Mietzins von CHF 1'004.45. Der Berufungsbeklagte hat jedoch einen Mietzins von CHF 1'000.- anerkannt, weshalb der Mietzins ab dem 1. Juli 2020 auf diesen Betrag festzusetzen ist. Im Ergebnis ist die Berufung somit auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5.1

Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden dem unterliegenden Berufungskläger auferlegt (Art. 106 ZPO).

E. 5.2

Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie vorliegend – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 116 Abs. 1 ZPO, Art. 130 Abs. 1 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

E. 5.3

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 Armin Sahli veranschlagt in seiner

Kostennote vom 13. Dezember 2021 für das Verfahren vor Kantonsgericht einen Zeitaufwand von 11 Stunden und 5 Minuten. Gestützt auf die Akten erscheint dieser Aufwand (Lektüre Urteil des Mietgerichts, Lektüre der Berufungsschrift, Ausarbeiten der Berufungsantwort, Lektüre Urteil des Hofes) angemessen. Die Grundentschädigung beträgt somit CHF 2'770.85. Angesichts des Streitwerts von CHF 123'360.- rechtfertigt sich eine Erhöhung des Honorars um 44.16% (vgl. Anhang 2 JR), ausmachend CHF 1'223.60. Für Korrespondenz und Telefongespräche wird kein zusätzliches Pauschalhonorar ausgeschrieben, da die entsprechenden Arbeiten bereits in der Kostenliste einberechnet sind. Die Kosten für Kopien, Portos und Telefonate werden auf CHF 138.55 festgesetzt (5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag). Insgesamt ergibt dies unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von 7.7% eine Partei-Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 entschädigung von CHF 4'451.25 (Grundhonorar CHF 2'770.85; Streitwertzuschlag CHF 1'223.60; Auslagen CHF 138.55; MwSt. CHF 318.25). Die als Parteikosten geschuldeten Anwaltskosten für das Berufungsverfahren werden somit auf diesen Betrag festgesetzt. Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 12. Februar 2021 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten werden A. _____ auferlegt. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung von B. _____ wird auf total CHF 4'451.25 (Grundhonorar: CHF 2'770.85; Streitwertzuschlag: CHF 1'223.60; Auslagen: CHF 138.55; MwSt.: CHF 318.25) 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, 20. Dezember 2021/mdu Die Präsidentin: Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin:

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