

FR_GERICHTE 102 2022 178 vom 31. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_178

FR: FR_GERICHTE 102 2022 178 du 31 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2022 178 del 31 marzo 2023

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1.1

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts und seines Präsidenten unterliegen der Berufung an das Kantonsgericht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]), was angesichts der im erstinstanzlichen Verfahren strittigen Forderung von CHF 11'104.85 zutrifft. Hingegen ist der Streitwert von CHF 15'000.- für die Beschwerde ans Bundesgericht bei der im vorliegenden Verfahren strittigen Forderung von CHF 10'993.30 (CHF 11'104.85 – CHF 111.55) nicht erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 3 und Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

E. 1.2

Über Berufungen aus dem Gebiet des Mietrechts entscheidet der II. Zivilappellationshof (Art. 52 JG; Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements des Kantonsgerichts betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise vom 22. November 2012 (RKG; SGF 131.11)).

E. 1.3

Die Frist zur Einreichung der Berufung beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der begründete Entscheid wurde dem Berufungskläger am 18. August 2022 zugestellt (act. 19). Die am Montag, 19. September 2022, eingereichte Berufung ist somit fristgerecht erfolgt.

E. 1.4.1

Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen bedeutet aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt der Berufungskläger nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Berufungsinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Berufungskläger im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anführt, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht. Dies gilt auch unter Geltung der Untersuchungsmaxime (BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Begründungspflicht setzt ausserdem voraus, dass Rechtsbegehren gestellt werden. Ein Rechtsbegehren muss so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung der Klage unverändert zum Urteil erhoben werden kann. Auf Geldzahlung gerichtete Anträge sind zu beziffern. Auf ein Rechtsmittel mit formell mangelhaften Rechtsbegehren ist jedoch ausnahmsweise einzutreten, wenn sich

aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Rechtsmittelführer in der Sache verlangt. Rechtsbegehren sind im Lichte der Begründung auszuwählen (BGE 137 III 617 E. 4.2 ff. m.H.). Basiert das Hauptbegehren des Rechtsmittelführers auf mehreren kumulativen Forderungen, so muss er subsidiäre Rechtsbegehren stellen für den Fall, dass nur ein Teil der Forderungen gutgeheissen wird, damit das Gericht dennoch in der Lage ist, den angefochtenen Entscheid abzuändern (Urteil BGer 4A_6/2021 vom 22. Juni 2021 E. 2 m.H.).

Kantonsgericht KG Seite 4 von 10

E. 1.4.2

Vorliegend ist nicht klar, ob der Berufungskläger weiterhin Rückerstattungsansprüche betreffend die Abrechnung für das Jahr 2016/2017 geltend machen will, verlangt er doch einerseits den gleichen Betrag wie vor erster Instanz, setzt sich aber andererseits in keiner Weise mit der Erwägung IV.6.6 des angefochtenen Entscheids betreffend diese Abrechnung auseinander. Mangels rechtsgenügender Begründung wäre somit diesbezüglich ohnehin nicht auf die Berufung einzutreten. Weiter beziffert der Berufungskläger zwar sein Hauptbegehren. Allerdings lässt sich der Berufungsschrift nicht entnehmen, wie sich die Rückerstattungsforderung von CHF 11'104.85 nebst Zins zu 5% seit dem 1. Dezember 2012 genau zusammensetzt, macht doch der Berufungskläger kumulativ die Rückerstattung von verschiedenen Positionen der Nebenkostenabrechnungen seit 2012 geltend. Einzig was die Stromkosten für die Perioden 2017/2018, 2018/2019 und 2019/2020 betrifft, lässt sich in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid ohne Weiteres entnehmen, wie hoch der geltend gemachte Rückerstattungsanspruch ist. Auch was die Kosten für die Wasserenthärtungsanlage, das Honorar Betriebskosten und Diverses betrifft, ist die Berufung zumindest beziffert. Weiter ist auf die Berufung einzutreten, soweit der Berufungskläger rügt, es liege nicht an ihm, seine Ansprüche zu beziffern bzw. entsprechende Ausscheidungen zu treffen, da es sich hierbei um doppelrelevante Tatsachen handelt. Allgemein nicht einzutreten ist auf die Berufung, soweit der Berufungskläger sich nicht substantiiert mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzt und er lediglich auf seine Klage verweist. Es liegt nicht an der Berufungsinstanz, in der Klage allfällige Ansprüche des Berufungsklägers zu suchen.

E. 1.5

Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz verfügt mithin über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache ("plein pouvoir d'examen de la cause") und kann das erstinstanzliche Urteil sowohl auf rechtliche wie tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken (BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.H.).

E. 1.6

Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 1.7

Nach Art. 316 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Vorliegend entscheidet der II. Zivilappellationshof aufgrund der Akten.

E. 2

Strittig ist zunächst, ob die Rückerstattungsforderung bis und mit der Nebenkostenabrechnung 2015/2016 verjährt ist. Da die Berufung ohnehin abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist, selbst wenn die Verjährung nicht eingetreten wäre, braucht nicht vertieft darauf eingegangen zu werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass der Berufungskläger selber ausführt, es sei beim damaligen Schlichtungsverfahren nicht um die Frage der gültigen Nebenkostenvereinbarung gegangen, sondern darum, ob die Nebenkostenabrechnungen korrekt erstellt und die aufgeführten Beträge belegt werden konnten. Wie nachstehend zu sehen sein wird, bestreitet der Berufungskläger allerdings nicht substantiiert, dass er gemäss dem Mietvertrag grundsätzlich verpflichtet ist, die Warmwasserkosten, den Strom allgemein und die Liftkosten zu bezahlen. Auch gemäss der Darstellung

Kantonsgericht KG Seite 5 von 10 des Berufungsklägers sind somit zumindest die entsprechenden Rückerstattungsforderungen bis und mit der Nebenkostenabrechnung 2015/2016 verjährt.

E. 3

Strittig sind sodann die Stromkosten.

E. 3.1

Der Berufungskläger rügt, dass unter dem Titel Strom für die allgemeinen Räume auch die Kosten für Warmwasser in Rechnung gestellt worden seien. Dies sei nicht zulässig. Die Vereinbarung nach Art. 257a Abs. 2 OR müsse die von den Mietern zu tragenden Nebenkosten klar und bestimmt umschreiben. Daraus ergebe sich, dass die Nebenkostenabrechnung dann auch der getroffenen vertraglichen Vereinbarung folgen müsse. Es sei dem Vermieter damit verwehrt, andere Kosten mit den vereinbarten Positionen zu verrechnen. Der Vermieter habe damit Stromkosten, die nicht die allgemeinen Räume betreffen, den Mietern nicht unter diesem Titel in Rechnung stellen können. Wenn die Anlagen der Warmwasseraufbereitung nur in den Liegenschaften eee, fff und ggg vorhanden seien, müsse der Vermieter eine entsprechende Aufteilung vornehmen und könne diese nicht unter dem Titel Strom allgemeine Räume den Mietern verrechnen. Aus dem Anspruch auf Klarheit und Transparenz ergebe sich damit das Verbot, einzelne Positionen in der Nebenkostenabrechnung beliebig zu belasten. Es sei nicht am Mietgericht, danach zu fragen und zu suchen, unter welchem Titel die entsprechenden Rechnungen vielleicht hätten verbucht werden können. Die Berufungsbeklagten bringen dagegen vor, dass sich die Warmwasseraufbereitungsanlagen in den Liegenschaften eee, fff und ggg befinden würden und dort am Allgemestrom angeschlossen seien, weshalb die Kosten für den Allgemestrom dieser Liegenschaften höher seien und auf die entsprechenden Wohnflächen der sechs Liegenschaften aufgeteilt würden. Die Positionen Strom der allgemeinen Räume sowie die Heiz- und Warmwasserkosten seien als Nebenkosten klar und bestimmt vereinbart worden. Dem Mieter seien keine Kosten verrechnet worden, die sich nicht auf diese Positionen abstützen liessen. Es bestehe kein Rechtsanspruch, dass für jede einzelne Position eine konkrete Erfassung der Kosten pro Wohnung erfolgt. Das Mietgericht habe auch nicht selber nach diesen Erklärungen suchen

müssen.

E. 3.2

Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Gemäss Art. 8 Abs. 1 VMWG ist betreffend die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten eine detaillierte Abrechnung zu erstellen, was auch für die allgemeinen Nebenkosten gilt. Diese Norm bezieht sich allerdings nur auf die Heizkosten. Im Übrigen bestehen keine detaillierten Vorschriften über die Gestaltung einer (genügenden) Abrechnung. Auch für die allgemeinen Nebenkosten besteht aber eine Abrechnungspflicht, wenn nicht pauschal abgerechnet wird (Art. 4 Abs. 1 VMWG). Dieser Pflicht kommt der Vermieter nur nach, wenn die Abrechnung so klar und verständlich ist, dass der Mieter ersehen kann, für welche Nebenkostenpositionen er in welchem Umfang (Verteilschlüssel) belastet wird (Urteil BGer 4A_127/2014 vom 19. August 2014 E. 6.4 m.H.). Als Heizungs- und Warmwasserkosten dürfen insbesondere die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden, sowie die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen angerechnet werden (Art. 5 Abs. 2 Bst. a und b VMWG). Dabei kann auf pauschalisierte Durchschnittswerte abgestellt werden, wenn keine separaten Zähler vorhanden sind, und ist darauf zu achten, dass diese Kosten nicht bereits in der Position «Allgemeinstrom» berücksichtigt sind (BÉGUIN/MARSTON, in Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 395). Vorbehältlich allfälliger kantonaler Vorschriften, besteht keine Pflicht, die auf das einzelne Mietobjekt entfallenden Kosten effektiv zu ermitteln

Kantonsgericht KG Seite 6 von 10 (BIBER, in SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, Art. 257-257b, N. 44). Im Kanton Freiburg ist gemäss Art. 14 Abs. 1 des Energiegesetzes vom 9. Juni 2000 (EnGe; SGF 770.1) die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für Neubauten im Sinne dieses Gesetzes obligatorisch. Diese Norm ist jedoch nicht auf die vertragliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter anwendbar (Urteil BGer 4A_502/2012 vom 22. Januar 2013 E. 2.2 und 4.2).

E. 3.3

Der Berufungskläger bestreitet nicht substantiiert, dass die Parteien gemäss Mietvertrag vom 30. August 2011 einen Vorschuss für Nebenkosten von CHF 250.- und eine Anzahlung für Heiz- und Warmwasserkosten von CHF 100.- vereinbart haben (act. 2/3) und er grundsätzlich verpflichtet ist, den Strom allgemein zu bezahlen (E. IV.3.2 des angefochtenen Entscheids). Er bestreitet ebenso wenig, dass sich die Warmwasseraufbereitungsanlagen für alle Liegenschaften in den Liegenschaften eee, fff und ggg befinden und dort an den Allgemeinstrom angeschlossen sind. Ihm wurden somit unter dem Titel Strom nicht andere Positionen als Stromkosten verrechnet, wobei ergänzend festgehalten werden kann, dass die entsprechende Position auf den Nebenkostenabrechnungen auch gar nicht als «Strom für allgemeine Räume», sondern lediglich als «Electricité / Strom» bezeichnet wurde. Der Berufungskläger legt ausserdem nicht substantiiert dar, dass es nicht erlaubt wäre, die Warmwasseraufbereitungsanlage beim Allgemeinstrom anzuschliessen, was denn auch nicht ersichtlich wäre. Weiter behauptet der Berufungskläger auch nicht, dass der Verteilschlüssel nicht bekannt gewesen sei. Vielmehr hat er selber geltend gemacht, dass sein Anteil bei 12.98 % liege und dieser Verteilschlüssel der Wohnungsgrösse entspreche (act. 1/3 ff.; E. IV.1. des angefochtenen Entscheids). Dieser Verteilschlüssel war ihm spätestens seit dem Schreiben vom 24. Juli 2017 der Berufungsbeklagten bekannt und ergibt sich auch aus den

Nebenkostenabrechnungen sowie dem Mietvertrag (act. 5/6; vgl. E. IV. 3.2 des angefochtenen Entscheids), was vom Berufungskläger nicht substantiiert bestritten wird. Der Berufungskläger setzt sich auch nicht fundiert mit dem Verteilschlüssel auseinander. Ausserdem würde es offensichtlich nicht angehen, die Liegenschaften eee, fff und ggg die gesamten Allgemeinstromkosten tragen zu lassen. Ferner setzt sich der Berufungskläger ebenfalls nicht vertieft mit der Erwägung E. IV.3.3 des angefochtenen Entscheids auseinander, wonach ein fehlender Verteilschlüssel in der Nebenkostenabrechnung lediglich dazu führen würde, dass die Forderung nicht fällig werde, dies jedoch nichts am Umstand ändere, dass sie geschuldet ist, wenn die entsprechenden Grundlagen erstellt und bewiesen seien. Soweit er die Verjährungseinrede erhebt, so bestreitet er nicht, dass er dies im ersten Instanzlichen Verfahren nicht getan hat und legt auch nicht dar, warum er dies nicht tun können. Die Verjährungseinrede ist damit verspätet (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Schliesslich hat die Vorinstanz auch nicht unerlaubterweise selber nach Erklärungen gesucht, sondern ergab sich diese aus den Eingaben der Berufungsbeklagten (vgl. E. IV. 2. des angefochtenen Entscheids). Die Berufung ist somit betreffend die Stromkosten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. auch vorstehend E. 1.4 und 2).

E. 4

Strittig sind auch die Servicekosten für den Lift.

E. 4.1

Der Berufungskläger macht geltend, dass lediglich die einfachen Kontroll- und Reinigungsarbeiten über die Nebenkostenabrechnung dem Mieter belastet werden dürften. Es obliege dem

Kantonsgericht KG Seite 7 von 10 Vermieter, die notwendigen Ausscheidungen zu treffen, die dann auch für ein Gericht nachvollziehbar sein müssten. Daran fehle es vorliegend vollständig. Der Unterhaltsanteil dürfte dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden. Weiter sei nicht klar, was der Unterschied zwischen Unterhalts- und Wartungskosten sei, weshalb dem Mieter keine entsprechenden Kosten in Rechnung gestellt werden dürften.

E. 4.2

Wurde für eine Abrechnungsperiode ein Saldo gezogen und anerkannt, ist der Rückforderungsanspruch bereicherungsrechtlicher Natur. Diesbezüglich ist der Mieter behauptungs- und beweisbelastet für seine Forderung. Vor Anerkennung des Saldos handelt es sich dagegen um einen vertraglichen Anspruch und ist der Vermieter hierfür behauptungs- und beweispflichtig (Urteil BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 8.1 m.H.).

E. 4.3

Vorliegend wurde ein Saldo gezogen und anerkannt, womit der Berufungskläger für seine Forderung behauptungs- und beweisbelastet ist. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich entgegen der Meinung des Berufungsklägers klar, welche Liftkosten einfache Kontroll- und Reinigungskosten sind und welches die darüber hinausgehenden Unterhalts- und Reparaturkosten sind (Entscheid, E. IV.6.2 +6.3; S. 16 ff., insb. S.17). Erste sind entgegen der Meinung des Berufungsklägers offensichtlich nebenkostenfähig, was sich ebenfalls aus dem angefochtenen Entscheid ergibt. Auch in der zitierten Lehrmeinung von BÉGUIN/MARSTON lässt sich nichts anderes entnehmen. Der Berufungskläger setzt sich in diesem Punkt mit dem angefochtenen Entscheid nicht rechtsgenügend auseinander. Darüber hinaus setzt er sich auch nicht vertieft mit dem Servicevertrag auseinander und

zeigt nicht auf, welche der Arbeiten von ihm zu bezahlen sind, sondern begnügt sich mit pauschalen Behauptungen. Er behauptet auch nicht substantiiert, dass ihm eine Bezifferung seines Rückerstattungsanspruchs nicht möglich wäre, obwohl ihm die aufgrund des (von ihm selbst eingereichten Servicevertrags (act. 2/5) und den vorhandenen Abrechnungen der H. _____ AG (act. 5/2c) ohne Weiteres möglich gewesen wäre. Die Berufung ist somit diesbezüglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. auch vorstehend E. 1.4 und 2).

E. 5

Ferner sind die Positionen Entkalkung des Boilers, Honorar Betriebskosten, Gemeinschaftsabonnemente und Diverses strittig.

E. 5.1

Der Berufungskläger führt aus, dass für die Wasserenthärtungsanlage CHF 3'393.80, für die undefinierten Gemeinschaftsabonnemente CHF 48'975.-, für Diverses CHF 1'562.50 und für die Honorare der Betriebskosten CHF 11'251.55 angefallen seien. Sein Anteil betrage 12,98%, wobei es jedoch im Mietvertrag an einer entsprechenden Bestimmung fehle. Sein Anteil sei ihm daher zurückzuerstatten. Er habe aber nicht seinen Anteil für die einzelnen Positionen ausgerechnet, sondern bemängelt, dass ihm in den letzten 10 Jahren insgesamt CHF 14'377.- unter den diversen Positionen zu viel in Rechnung gestellt worden seien. Davon habe er den ihm von der Verwaltung bezahlten Betrag von CHF 4'066.35 abgezogen und den Saldo eingeklagt. In den einzelnen Nebenkostenabrechnungen sei nicht immer jede Position auf seinen Anteil hinuntergerechnet worden, sondern teilweise nur die Saldi gemäss seinem Anteil von 12,98 %. Wenn er für die Bezifferung seines Rückerstattungsanspruches das gleiche Vorgehen wählte, sei dies nicht zu kritisieren. Die Berufungsbeklagten bringen dagegen vor, dass es für die Feuerlöscher keinen schriftlichen Servicevertrag gebe. Die gesetzlichen Kontroll- und Wartungsarbeiten am Feuerlöscher würden

Kantonsgericht KG Seite 8 von 10 rund alle drei Jahre durch die Firma I. _____ durchgeführt, wobei die Kosten zu Recht verrechnet würden. Die Rückerstattung für die Wasserenthärtungsanlage, das Honorar für die Betriebskostenabrechnung sowie die unter Diverses verrechneten Beträge sei für alle geltend gemachten Jahre erfolgt. Des Weiteren sei die Berufung unbegründet.

E. 5.2.1

Was die Kosten der Wasserenthärtungsanlage betrifft, so macht der Berufungskläger demnach einen Rückerstattungsanspruch von CHF 440.50 geltend, wobei er diesen nicht belegt. Er bestreitet ausserdem nicht, dass er diesbezüglich bereits CHF 463.05 von der Liegenschaftsverwaltung zurückerstattet erhalten hat (E. IV.4. des angefochtenen Entscheids), sondern führt selber aus, dass ihm insgesamt bereits CHF 4'066.35 erstattet wurden, worunter auch die CHF 463.05 für die Wasserenthärtungsanlage fallen (vgl. act 2/8). Der Berufungskläger legt nicht substantiiert dar, welcher Rückerstattungsanspruch ihm noch zustehen soll, und setzt sich nicht vertieft mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, wonach es ihm namentlich möglich gewesen wäre, seinen Anspruch zu beweisen.

E. 5.2.2

Betreffend das Honorar Betriebskosten macht der Berufungskläger einen Rückerstattungsanspruch von CHF 1'460.45 geltend, wobei er auch diesen nicht belegt. Er bestreitet auch

hier nicht, dass ihm bereits CHF 1'627.95 zurückerstattet wurden (E. IV.5. des angefochtenen Entscheids; vgl. auch act. 2/8), womit nicht ersichtlich ist, welcher Anspruch ihm noch zustehen soll. Der Berufungskläger setzt sich auch nicht fundiert mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander, wonach ihm namentlich der Beweis möglich gewesen wäre.

E. 5.2.3

Weiter macht der Berufungskläger betreffend Diverses einen Rückerstattungsanspruch von CHF 202.80 geltend, welchen er ebenfalls nicht belegt. Im Übrigen enthielt die von ihm anerkannte Rückerstattung von CHF 4'066.35 bereits CHF 231.70 für Diverses (act. 2/8). Auch hier ist demnach nicht ersichtlich, welchen Rückerstattungsanspruch er noch haben soll. Der Berufungskläger legt auch nicht substantiiert dar, dass es ihm nicht möglich wäre, dies zu beweisen.

E. 5.2.4

Der Berufungskläger macht schliesslich eine Rückerstattungsforderung von CHF 6'356.95 betreffend Gemeinschaftsabonnemente geltend. Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass darunter auch die Kosten für den Lift fallen, wobei auf diese Kosten bereits vorstehend in E. 4 eingegangen wurde. Was die Kosten für die Ventilation betrifft, so waren auch diesbezüglich in der erhaltenen Rückerstattung von CHF 4'066.35 bereits CHF 494.45 enthalten (act. 2/8). Der Berufungskläger setzt sich wiederum nicht substantiiert mit den Erwägungen der Vorinstanz und namentlich mit der E. IV.6.4 des angefochtenen Entscheids auseinander, wonach ihm durch die dem Schreiben [vom 25. Juni 2021] beigelegte Abrechnung ein Beweis bzw. eine entsprechende konkrete Substantiierung seines Anspruchs möglich gewesen wäre. Der Berufungskläger bringt ausserdem auch im vorliegenden Verfahren nicht substantiiert vor, dass die Rückerstattung ungenügend gewesen wäre. Schliesslich setzt sich der Berufungskläger auch betreffend die Kosten für den Feuerlöscher nicht genügend mit den Erwägungen der Vorinstanz (E. IV 6.3, 6.4 und 6.5) auseinander. Darüber hinaus legt er im Berufungsverfahren nicht substantiiert dar, dass ihm für die Perioden vor 2016/2017 noch ein Rückerstattungsanspruch zustehen würde, und macht auch nicht geltend, dass ihm dies nicht möglich wäre.

Kantonsgericht KG Seite 9 von 10

E. 5.2.5

Entgegen der Ansicht des Berufungsklägers ist er vorliegend behauptungs- und beweisbelastet (vorstehend E. 4.2). Gemäss den vorstehenden Erwägungen wäre es ihm ausserdem auch ohne Weiteres möglich gewesen, seine Ansprüche zu substantiieren und belegen. Etwas Anderes wird von ihm nicht geltend gemacht und er setzt sich nicht genügend mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Die Berufung ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. auch vorstehend E. 1.4).

E. 6.1

Der Berufungskläger macht schliesslich geltend, dass ihm zu Unrecht im angefochtenen Entscheid sämtliche Parteikosten auferlegt worden seien. Ebenfalls sei der Antrag gutzuheissen, dass ihm die entstandenen Kosten für die anwaltliche Vertretung im Schlichtungsverfahren erstattet werden.

E. 6.2

Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens rechtfertigt sich jedoch eine andere Verteilung der Prozesskosten nicht. Der Berufungskläger beantragt auch nicht unabhängig vom Ausgang des Verfahrens eine andere Verteilung der Kosten. Die erstinstanzlichen Kosten sind damit nicht anders zu verteilen.

E. 7.1

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei, d.h. dem Berufungskläger, auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 7.2

Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtsgebühren 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).

E. 7.3

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 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. b und f und Abs. 2 JR). Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Armin Sahli die Berufungsschrift (acht Seiten) und den erstinstanzlichen Entscheid (23 Seiten) zu prüfen, sich mit seinen Klientinnen zu besprechen und alsdann in seiner Berufungsantwort (16 Seiten) Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig. Der von Rechtsanwalt Armin Sahli geltend gemachte Aufwand von 13.25 Stunden erscheint damit leicht übersetzt. Es rechtfertigt sich, die Globalentschädigung für das Berufungsverfahren auf CHF 3'015.60 (inkl. 7.7% MwSt. von CHF 215.60) festzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 10 von 10 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 4. Juli 2022 wird folglich bestätigt. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. III. Die von A._____ an B._____ und C._____ zu leistende Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 3'015.60 inkl. 7.7% MwSt. von CHF 215.60 festgesetzt. IV. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Verfassungsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 113–119 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, 31. März 2023/sig Die Präsidentin Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin

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