

FR_GERICHTE 102 2022 78 vom 16. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_78

FR: FR_GERICHTE 102 2022 78 du 16 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2022 78 del 16 marzo 2023

Regeste

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

Erwägungen

E. 1

ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Berufungskläger am 28. März 2022 zugestellt, so dass die am 12. Mai 2022 eingereichte Berufung unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes von sieben Tagen vor und nach Ostern (Art. 145 Abs. 1 Bst. b ZPO) rechtzeitig erfolgte.

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. 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.). 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 kumulativ oder eventualiter durch Stellung von Haupt- und Eventualbegehren und subjektiver Klagehäufung (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 ersuchte der Berufungskläger um Festsetzung des Anfangsmietzinses, um Rückerstattung der zu viel bezahlten Mietzinsen, um Herabsetzung des Mietzinses sowie um Rückerstattung zu viel bezahlter Heiz- und Nebenkosten. Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf CHF 72'135.05 fest. Der festgelegte Streitwert muss allerdings doppelt berichtet werden. Einerseits hat die Vorinstanz für die Rückerstattung zu viel bezahlter Heiz- und Nebenkosten einen Betrag von CHF 11'844.25 berücksichtigt, anstatt CHF 18'844.25, die der Berufungskläger infolge geänderter Rechtsbegehren geltend machte (act. 36). Andererseits hat sie den Aufwand für das Schlichtungsverfahren von CHF 1'732.80 zum Streitwert hinzugerechnet, obwohl ein solcher nicht zu berücksichtigen ist (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2. Aufl. 2016, Art. 73 N. 13). Der Streitwert beträgt somit CHF 77'399.25 (39'840+14'525+4'190+18'844.25), 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

Die Rechtsmittelinstanz kann eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Der Zivilappellationshof verzichtet auf die Durchführung einer Verhandlung.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 11

E. 1.5

Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt CHF 55'225.35, 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

Der Berufungskläger rügt eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts.

E. 2.1

Erstens bringt er vor, dass das Mietgericht zu Unrecht festgehalten habe, dass die Berufungsbeklagte ihren Mitwirkungspflichten bei der Nettoenditeberechnung nachgekommen sei. Die Berufungsbeklagte habe keinen Kaufvertrag für die Liegenschaft C._____, sondern lediglich einen für das gesamte Quartier, sowie nur unvollständige Unterlagen zu den Mietzinseinkünften eingereicht. Das Mietgericht hat bezüglich der Mitwirkungspflicht festgehalten, dass die Berufungsbeklagte dieser nachgekommen sei. Auf die Ausgestaltung des Kaufvertrags habe die Berufungsbeklagte keinen Einfluss gehabt und die eingereichten Unterlagen zu den Mietzinsen seien für das vorliegende Verfahren ausreichend (vgl. angefochtener Entscheid Kap. IV S. 14 f. E. 3.5). Der Ansicht des Mietgerichts ist zuzustimmen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungsbeklagte an der Ausgestaltung des Kaufvertrages Schuld tragen sollte. Zudem hat das Mietgericht einzelne Beweisanträge des Berufungsklägers gutgeheissen und die Berufungsbeklagte aufgefordert entsprechende Unterlagen einzureichen. Die Berufungsbeklagte ist dieser Aufforderung jeweils nachgekommen (act. 24 + 40). Die eingereichten Mietzinseinkünfte für das Jahr 2013 betreffen zwar nur die zweite Jahreshälfte, wie aber noch zu erläutern sein wird, fällt dies für die Entscheidungsfindung nicht ins Gewicht (vgl. E. 2.2 nachfolgend). Die Berufungsbeklagte ist ihrer Mitwirkungspflicht daher nachgekommen. Die Sachverhaltsrüge erweist sich als unbegründet.

E. 2.2

Weiter bringt der Berufungskläger vor, dass das Mietgericht einige seiner Beweisanträge in willkürlicher Art und Weise abgewiesen habe, weil es erst in seinem Entscheid die Abweisung der Beweisanträge habe begründen können. Das Mietgericht habe zudem die

Möglichkeit der Aufteilung des Kaufpreises auf die verschiedenen Wohnungen für die Nettorenditeberechnung nicht in Erwägung gezogen. An der Sitzung vom 8. Oktober 2020 hiess das Mietgericht drei von fünf der am 30. Januar 2020 im Hinblick auf die Nettorenditeberechnung gestellten Beweisanträge gut. Es setzte der Berufungsklagen Frist, um die Unterlagen einzureichen. Die Berufungsbeklagte kam dieser Aufforderung nach. Das Mietgericht hielt fest, dass die Berechnung der Nettorendite nicht möglich sei, da der Kaufvertrag und der angehängte Mietzinsspiegel keine Grundlage für diese darstellen würden. Die Mehrfamilienhäuser würden sich allesamt hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, der Anzahl der Zimmer in den Wohnungen und auch den zusätzlichen Flächen, wie zum Beispiel Parkplätze für Autos und Roller, unterscheiden. Die gekauften Gebäude seien auch nicht zur gleichen Zeit gebaut worden. Der Berufungskläger bestreitet die Feststellung des Mietgerichts zum Inhalt des Kaufvertrages und seines Anhangs nicht. Das Mietgericht hat sich eingehend mit der Nettorenditeberechnung und am Rande auch mit einer möglichen Berechnung nach der Grösse der Wohnungen auseinandergesetzt (vgl. angefochtener Entscheid Kap. IV S. 11 ff. E. 3.1 ff.). Angesichts der Vielzahl der zu berücksichtigenden Parameter verwarf es jedoch den Einwand des Berufungsklägers, wonach vor allem auf die Raumgrösse abzustellen sei.

Kantonsgericht KG Seite 5 von 11 Die Behauptung, wonach das Mietgericht die Wohnfläche völlig unberücksichtigt liess, erweist sich demnach als unbegründet. Eine falsche oder unvollständige Sachverhaltsfeststellung liegt damit nicht vor. Es ist vorliegend auch nicht ersichtlich, inwiefern angesichts der beschriebenen Umstände rund um den Kaufpreis eine Berechnung der Nettorendite hätte vorgenommen werden können. Der Berufungskläger bietet diesbezüglich auch nicht Hand zu einer Lösung. Die Sachverhaltsfeststellung erweist sich darüber hinaus auch nicht als willkürlich, wenn das Mietgericht feststellt, dass die Berechnung der Nettorendite bereits bei der Feststellung der tatsächlichen Anschaffungskosten scheitert. Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung ist willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung des Berufungsklägers übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234; BGE 136 III 552 E. 4.2 S. 560). Die Nettorenditeberechnung scheitert bereits an der Entschlüsselung der tatsächlichen Anschaffungskosten. Weitere Unterlagen, bspw. zum investierten Fremdkapital, werden damit irrelevant und müssen auch nicht mehr berücksichtigt werden. Die Entscheidung des Mietgerichts zu den Beweisanträgen erweisen sich damit nicht als willkürlich. Dies durfte das Mietgericht auch in antizipierter Beweiswürdigung festhalten und die beantragten Beweismittel vorweg abweisen (BGE 146 II 73 E. 5.2.2).

E. 2.3

Der Berufungskläger beanstandet weiter die Erwägung des Mietgerichts, wonach er keinen Beweisantrag auf Edition der Nebenkostenabrechnung 2013 gestellt habe. Er habe nämlich sehr wohl bereits in der Klage vom 23. Mai 2019 die Edition sämtlicher Nebenkostenrechnungen seit Mietbeginn verlangt. Gemäss vorliegend nicht bestrittener Sachverhaltsfeststellung ist der Berufungskläger erst seit dem 15. Juli 2014 Mieter der 3.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft C._____ in D._____. Wenn

der Berufungskläger daher die Edition der Nebenkostenrechnungen seit Mietbeginn fordert, so kann er nicht erwarten, dass die Berufungsbeklagte die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 einreicht, wo doch das Mietverhältnis erst im Juli 2014 begann. Auch in diesem Vorbringen ist keine Sachverhaltsverletzung auszumachen.

E. 2.4

Der Berufungskläger rügt auch die Beurteilung des Mietgerichts im Zusammenhang mit seinem Herabsetzungsbegehren, wonach seine Formulierung in seinem Schreiben vom 15. Januar 2019, dass er seinen Antrag «formell erneuert», unklar sei und offenlasse, ob dieser auf seinem früheren Begehren beharre oder ein neues gestellt habe. Es sei klar, dass er darin seine Anfrage vom 10. August 2018 auf den nächsten Kündigungstermin hin erneuert habe. Das Mietgericht hielt fest, dass der Berufungskläger sich grundsätzlich auf den Standpunkt gestellt habe, dass er die Anfechtungsfrist verlängert habe und diese daher nicht abgelaufen sei (vgl. angefochtener Entscheid Kap. IV S. 19 f. E. 6.2). Die im Schreiben vom 15. Januar 2019 verwendete Formulierung, wonach der Berufungskläger seine Anfrage vom 10. August 2018 «formell erneuert», sei unklar und daher ohne Bedeutung. Die Berufungsbeklagte schliesst sich dieser Einschätzung an.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 11 Es ist nicht ersichtlich, weshalb das Mietgericht gestützt auf die Unterlagen vor erster Instanz zu einem anderen Schluss hätte kommen sollen, als denjenigen, den es gezogen hat. Die Formulierung des Berufungsführers im Schreiben vom 15. Januar 2019 ist nicht klar. Der Berufungsführer zeigt auch vorliegend nicht auf, weshalb die Feststellung des Mietgerichts nicht zutrifft, denn er geht nicht näher auf dessen Argumentation ein. Das Mietgericht hat die Nichteinhaltung der Frist zudem auch noch aus den gegebenen Umständen abgeleitet. Der Berufungskläger brachte in seiner Klage vor, dass er die Frist für die Stellungnahme der Berufungsbeklagten verlängert und mit Schreiben vom 15. Januar 2019 nochmals «formell erneuert» habe (act. 1). Aus seinen rechtlichen Ausführungen zur Möglichkeit der Fristverlängerung für eine Stellungnahme im Rahmen der Mietzinsanfechtung ist zu schliessen, dass er die Einhaltung der Frist mit deren Verlängerung begründete. Die gleichlautende Schlussfolgerung des Mietgerichts verdeutlicht, dass der Berufungskläger seine Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren nicht geändert hat. Es ist daher nachvollziehbar, dass das Mietgericht von der Absicht einer Verlängerung der Frist ausging. Der Berufungsführer begründet denn auch nicht substantiiert, weshalb eine andere rechtliche Würdigung zu einem anderen Ergebnis führen müsste. Die Sachverhaltsfeststellung des Mietgerichts ist auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

E. 2.5

Als letzten Punkt seiner Sachverhaltsrüge beanstandet der Berufungskläger, dass das Mietgericht festgehalten habe, dass der E-Mail-Verkehr zwischen seinem Rechtsvertreter und der Hausverwaltung betreffend die Anwaltsvollmacht nicht aktenkundig sei. Gemäss dem Berufungskläger ergebe sich dieser Verkehr aus den Beilagen 11 und 12 seiner Klage. In der Klagebeilage 11 (act. 2/11) ist von einem E-Mail-Verkehr die Rede. Tatsache ist aber auch, dass der Verkehr selbst sich nicht in den Akten befindet. Sofern E-Mails vorhanden sind, wurden sie nicht eingereicht. Dementsprechend hat das Mietgericht zutreffend festgehalten, dass der E-Mail-Verkehr nicht aktenkundig ist. Über die blosse Existenz dieses Verkehrs hat es sich mit dieser Erwähnung hingegen nicht geäußert. Der Austausch mag vielleicht stattgefunden haben, dies hat das Mietgericht auch nicht in Zweifel gezogen,

der Klage wurde er aber nicht als Beilage angefügt. Diese Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 3.1

Der Berufungskläger macht eine Verletzung von Art. 150 ff. ZPO geltend. Er rügt, das Mietgericht habe der Tatsache, dass die Berufungsbeklagte Dokumente, die eine Nettorenditeberechnung ermöglichen würden, nicht eingereicht habe und damit seiner Bestreitungslast nicht nachgekommen sei, keine Beachtung geschenkt, sondern jene sogar für die Berufungsbeklagte übernommen. Das Mietgericht hätte angesichts der nicht nachgekommenen Mitwirkungspflicht deshalb auf die Angaben des Berufungsklägers abstellen müssen. Des Weiteren rügt der Berufungskläger die eigenständige Beweisführung des Mietgerichts, das sich bei der Berechnung des Anfangsmietzinses auf die Statistiken des Bundesamtes für Statistik gestützt habe. Diese Statistiken seien aber zu ungenau für die Berechnung des orts- oder quartier- üblichen Mietzinses in der Gemeinde D._____.

E. 3.1.1

Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, streitige Tatsachen (Art. 150 ZPO). Beweisbedürftig sind damit solche Fakten, die für die rechtliche Beurteilung des Falles bedeutsam sind, deren Verwirklichung mithin eine Rechtsfolge nach sich zieht. Bei den beweispflichtigen Behauptungen muss es sich demnach um Tatsachen handeln, die für die Durchsetzung der (noch) im Streit liegenden Rechtsbegehren rechtsrelevant sind. Jede Partei hat das Recht, dass das Gericht

Kantonsgericht KG Seite 7 von 11 die von ihr form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittel abnimmt (152 Abs. 1 ZPO). Das Gericht bildet sich seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise (Art. 157 ZPO). Freie Beweiswürdigung bedeutet, dass das Gericht grundsätzlich Würdigungsfreiheit genießt und nicht an (starre) gesetzliche Regeln über den Wert oder den Unwert, d.h. über die Beweiskraft von Beweismitteln und ebenso wenig über den Beweiswert der einzelnen Beweismittel im Verhältnis zueinander gebunden ist.

E. 3.1.2

Wenn der Berufungskläger eine Verletzung der Art. 150 ff. ZPO vorbringt und die Behauptungs- und Beweislast anführt, so kann ihm grundsätzlich nicht gefolgt werden. Die Behauptungs- und Beweislast wird vor allem aus Art. 8 ZGB und Art. 55 ZPO abgeleitet. Der Berufungskläger wirft mit Verweis auf das Protokoll der Sitzung vom 30. Januar 2020 vor dem Mietgericht der Berufungsbeklagten vor, das Vorhandensein der eingeforderten Dokumente nicht substantiiert bestritten zu haben. Aus dem Protokoll der Sitzung vom 30. Januar 2020 wird aber ersichtlich, dass beide Parteien ihre Anträge im Zusammenhang mit den gestellten Beweisanträgen des Berufungsklägers begründet haben. Folglich zeigt das Protokoll vom 30. Januar 2020 nicht auf, dass die Berufungsbeklagte damit ihrer Substantiierungslast nicht nachgekommen ist. Vielmehr ist vom Gegenteil auszugehen. Letzten Endes ist es Sache des Gerichts, über die Beweisanträge zu entscheiden (Art. 157 ZPO). Durch die Gutheissung oder Abweisung von Beweisanträgen übernimmt das Gericht die Bestreitungslast einer Partei nicht. Die diesbezügliche Pflicht findet Berücksichtigung in der Entscheidung selbst. Vorliegend hat das Mietgericht, nachdem sich beide Parteien zu den Beweisanträgen geäußert haben, einige der Beweisanträge des Berufungsklägers gutgeheissen und die Berufungsbeklagte aufgefordert, die entsprechenden Unterlagen einzureichen. Dieser Aufforderung ist die Berufungsbeklagte

nachgekommen. Eine Verletzung der Mitwirkungspflicht liegt, wie gesehen, nicht vor (vgl. oben E. 2.1). Die Berufungsbeklagte hat im späteren Verlauf des Verfahrens gegenüber dem Mietgericht sogar explizit ihre Mitwirkung an der Beweisführung zugesagt (act. 49).

E. 3.1.3

Losgelöst von dieser Thematik erscheint das Vorbringen des Berufungsklägers, dass das Mietgericht für die Nettorenditeberechnung infolge der Untauglichkeit des Kaufvertrages Statistiken des Bundesamtes für Statistik herangezogen habe, welche jedoch ungenau seien, und deshalb ein Gutachten hätte erstellt werden müssen, als wenig zielführend. Wie bereits gesehen verunmöglichte die Ausgestaltung des Kaufvertrages eine Berechnung der Nettorenditeberechnung für die Wohnung des Berufungsführers. Wenn der Berufungskläger diesbezüglich nun einwendet, dass ein Gutachten zur Lösung dieses Problems beigetragen hätte, so lässt er völlig offen, anhand welcher Parameter, die das Mietgericht noch nicht berücksichtigt hat, eine Nettorenditeberechnung möglich gewesen sei. Zwar wird der Nettorenditeberechnung der Vorrang gegenüber anderen Methoden eingeräumt, doch kommt dem Gericht für die Festsetzung des Anfangsmietzinses generell ein grosses Ermessen zu (vgl. BGE 139 III 13 E. 3.5.1). Die Erstellung eines Gutachtens, um dennoch eine Nettorenditeberechnung vorzunehmen, erscheint deshalb als eine Möglichkeit, jedoch nicht als notwendig. Sinngemäss bringt dies auch der Berufungskläger in seiner Berufung so vor. Vorliegend ergeben sich keine Anhaltspunkte, die das Gutachten als Schlüssel zur Lösung der Problematik erscheinen lassen. Es ist nicht Sache der Berufungsinstanz, aufgrund des vagen Hinweises des Berufungsklägers auf ein Gutachten, nachzuforschen, was dieser nun wohl genau meint. Hinzu kommt, dass dem Berufungskläger seit Einreichung des Kaufvertrages durch die Berufungsbeklagte am 16. November 2020 bewusst war, dass dieser kaum eine Berechnung der Nettorendite zulassen würde (act. 44). Zu keinem Zeitpunkt stellte er einen Beweis Antrag für das Anordnen eines Gutachtens.

Kantonsgericht KG Seite 8 von 11 Das Mietgericht hat mit seinem Vorgehen und das Abstützen auf Statistiken keine Rechtsverletzung begangen. Solche Statistiken können sehr wohl herangezogen werden (vgl. BGE 139 III 13 E. 3.5.1). Der Berufungskläger begnügt sich damit, die Statistiken des Bundesamtes für Statistik für ungenau zu erklären, ohne dies näher zu begründen, womit er nicht zu hören ist. Die Berufung ist diesbezüglich abzuweisen.

E. 3.2

Der Berufungskläger bringt weiter vor, dass das Mietgericht Art. 270a OR verletzt habe, indem es auf das Herabsetzungsbegehren nicht eingetreten sei. Er habe mit Schreiben vom 15. Januar 2019 ein neues Herabsetzungsbegehren gestellt, auf welches die Berufungsbeklagte nicht innert Frist reagiert habe, weshalb er an die Schlichtungsbehörde gelangt sei. Die Berufungsbeklagte verweist diesbezüglich, wie grundsätzlich auch bei den übrigen Punkten, auf die Ausführungen des Mietgerichts. Dieses hat festgehalten, dass der Ansicht des Berufungsklägers, die Frist nach Art. 270a OR sei verlängert worden und daher nicht abgelaufen, nicht gefolgt werden könne. Die Frist nach Art. 270a OR stehe nicht in der Disposition der Parteien. Eine Verlängerung für die Stellungnahme sei nur während der laufenden Frist aber nicht nach deren Ablauf möglich. Der Berufungskläger habe es verpasst, nach der fehlenden Stellungnahme an die Schlichtungsbehörde zu gelangen. Aus

den Akten ergebe sich keine Korrespondenz zwischen den Parteien und damit auch nicht, dass der Berufungskläger die Frist für die Stellungnahme verlängert habe. Selbst wenn der Version des Berufungsklägers gefolgt würde, dass dieser die Berufungsbeklagte am 11. Oktober 2018 angeschrieben habe, wäre die Frist unter Berücksichtigung der relativen Zugangstheorie spätestens am 17. November 2018 abgelaufen (vgl. angefochtener Entscheid Kap. V S. 16 ff. E. 2 ff.).

E. 3.2.1

Der Berufungskläger dringt mit seiner Ansicht, wonach er am 15. Januar 2019 ein neues Herabsetzungsbegehren gestellt habe, nicht durch (vgl. E. 2.4.). Zu prüfen ist vielmehr die Anwendung von Art. 270a OR auf den vom Mietgericht festgestellten Sachverhalt. In diesem Zusammenhang bringt der Berufungskläger nichts Konkretes vor und es ist auch keine Rechtsverletzung durch das Mietgericht festzustellen.

E. 3.2.2

Der Mieter kann gemäss Art. 270a Abs. 1 OR 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 OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Der Mieter hat sich zuerst an den Vermieter zu wenden und ihm schriftlich ein Senkungsbegehren zu unterbreiten (Abs. 2), es sei denn, er handle einredeweise im Anfechtungsprozess gegen eine Mietzinserhöhung (Abs. 3). Der Vermieter muss innert 30 Tagen Stellung nehmen. Die 30-tägige Frist ist eine gesetzliche. Die Lehre ist geteilter Meinung darüber, inwiefern sie einer Verlängerung unterworfen sein kann, grundsätzlich wird dies aber zur Vornahme des Meinungsaustausches bejaht. Die Nichteinhaltung der Frist kommt einem Verzicht des Mieters auf die Klage gleich (HIGI/BÜHLMANN, Zürcher Kommentar - Die Miete 269 – 273c OR, 5. Aufl. 2022, Art. 270a N. 74 ff.). Der Berufungskläger wandte sich mit seinem Begehren um eine Mietzinsherabsetzung am 10. August 2018 an die Vermieterin. Ein Meinungsaustausch zwischen den Parteien, insbesondere im Oktober 2018, ist nicht aktenkundig (vgl. E. 2.5.) und es ist dem Mietgericht beizupflichten, dass auch beim Vorliegen einer solchen, die Frist am 9. Februar 2019, Datum der Einreichung des Kantonsgericht KG Seite 9 von 11 Schlichtungsbegehrens, nicht mehr lief. Dieses Begehren wurde damit nicht innert Frist nach Art. 270a Abs. 2 OR eingereicht. Das Mietgericht verletzt daher mit seiner Feststellung Art. 270a OR nicht. Die Berufung ist in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen.

E. 3.3

Der Berufungskläger wirft dem Mietgericht schliesslich vor, Art. 257a Abs. 2 OR verletzt zu haben, da dieses die Nebenkostenabrechnungen für zulässig befunden habe. Zugleich habe das Mietgericht das rechtliche Gehör verletzt, weil es nicht auf seine Argumente eingegangen sei.

E. 3.3.1

Das Mietgericht hat sich, nachdem es die Begründung des Berufungsklägers zusammengefasst hat, ausführlich mit den Anforderungen an eine Nebenkostenvereinbarung auseinandergesetzt. Es hat festgehalten, dass die Anforderungen an diese zwar streng seien, jedoch nicht jeder Posten selbständig ausgehandelt werden müsse und vorformulierte

Abreden grundsätzlich zulässig seien. Die Nebenkostenvereinbarung zwischen den Parteien würde alle Voraussetzungen erfüllen. Bis auf die von der Berufungsbeklagten anerkannten, zu Unrecht überbundenen Nebenkosten für Umgebungsarbeiten, Kaminfeger und Boilerentkalkung, seien alle erhobenen Nebenkosten auch tatsächlich geschuldet gewesen (vgl. angefochtener Entscheid Kap. IV S. 21 ff. E. 2.1 ff.).

E. 3.3.2

Sofern der Berufungskläger eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorbringt, kann ihm nicht gefolgt werden. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a, BGE 124 I 241 E. 2; je mit Hinweisen). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88 mit Hinweisen). Das Mietgericht hat vor seiner rechtlichen Abhandlung über die Nebenkostenabrede die Argumente des Berufungsklägers aufgeführt. Es hat seine Kritikpunkte, nämlich die Zulässigkeit der Abrede als solche sowie einzelner Posten, abgehandelt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

E. 3.3.3

Der Berufungskläger geht nicht auf die Ausführungen des Mietgerichts zur Nebenkostenabrede ein. Vielmehr wiederholt er seine Argumentation aus seiner Klageschrift vom 23. Mai 2019. Diese fusst bezüglich des Verbotes, standardisierte Vertragszusätze vorzusehen, auf eigenen Behauptungen, welche rechtlich nicht näher ausgeführt werden. Grundsätzlich kann in Bezug auf die Nebenkostenabrede auf die zutreffenden Ausführungen des Mietgerichts verwiesen werden. Dieses ist nach der Auslegung von Lehre und Rechtsprechung zur Erkenntnis gelangt, dass vorformulierte Vertragszusätze nicht verboten sind. Es ist dem Mietgericht beizupflichten, dass die Bezeichnung, Verständlichkeit und das Vorhandensein der Nebenkosten ausschlaggebend sind. Diese Merkmale wurden vorliegend erfüllt. Die Nebenkosten finden sich im Stammvertrag selbst und es ergibt sich klar, welche Nebenkosten anfallen. Der Berufungskläger

Kantonsgericht KG Seite 10 von 11 konnte daher bei Vertragsschluss zweifelsfrei erkennen, welche Nebenkosten ihm zusätzlich überbunden werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsklägers deuten die zusätzlichen Nebenkosten, deren Unvereinbarkeit die Berufungsbeklagte im erstinstanzlichen Verfahren anerkannte, auch nicht zwangsläufig darauf hin, dass die Nebenkostenabrede per se unzulässig ist. Ebenso kann das Argument vorgebracht werden, er sei gerade die klare Nebenkostenabrede, welche es erst möglich gemacht hat, unzulässige Nebenkosten, wie vorliegend für Umgebungsarbeiten, Kaminfeger und Boilerentkalkung, ausfindig zu machen. Demnach ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4

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

E. 5

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 und 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend somit dem Berufungskläger. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege gewährt wurde. Nach Art. 118 Abs. 3 ZPO befreit die unentgeltliche Rechtspflege nicht von der Bezahlung der Parteientschädigung an die Gegenpartei.

E. 5.1

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 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2020 [JG; SGF 130.1] i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO). Vorliegend dreht sich der Streit um die Hauptwohnung des Berufungsklägers, so dass keine Gerichtskosten zu erheben sind.

E. 5.2

Die Parteikosten werden auf Grund einer detaillierten Festsetzung bestimmt (Art. 65 des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Bei der detaillierten Festsetzung der als Parteientschädigung geschuldeten Anwaltshonorare berücksichtigt das Gericht insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Die Entschädigung basiert grundsätzlich auf einem Stundentarif von CHF 250.- (Art. 65 JR). Gemäss Art. 68 JR werden die für die Führung des Prozesses notwendigen Auslagen zum Selbstkostenpreis verrechnet, vorbehaltlich der Kosten für Kopien, Portos und Telefonate, welche pauschal auf 5% der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgelegt werden (Art. 68 Abs. 2 JR). Die Mehrwertsteuer beträgt 7.7% seit dem 1. Januar 2018, (Art. 25 Abs. 1 MwStG). In vermögensrechtlichen Streitigkeiten werden die gemäss Art. 65 JR festgesetzten Honorare nach dem Streitwert erhöht (Art. 66 Abs. 2 JR, Anhang 2).

E. 5.3

Rechtsanwalt Michael Lauper veranschlagt in seiner Honorarnote vom 21. Februar 2023 einen Zeitaufwand von insgesamt 8 Stunden und 5 Minuten für das Berufungsverfahren. Der veranschlagte Aufwand erscheint vor dem Hintergrund der zur Führung des Prozesses notwendigen Zeit sowie der auf dem Spiel stehenden Interessen als angemessen. Er entspricht zudem etwa dem vom

Kantonsgericht KG Seite 11 von 11 Anwalt des Berufungsführers veranschlagten Aufwand. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.- ergibt dies ein Basishonorar von CHF 2'020,85, welches bei einem Streitwert von CHF 55'225.35 um 19,68 % zu erhöhen ist, was einen Honoraranspruch von CHF 2'418.55. ergibt. Die geltend gemachten Auslagen von CHF 36.60 sind ausgewiesen und angemessen. Weiter ist die Mehrwertsteuer von 7,7% zu entschädigen, ausmachend CHF 186.20. Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 31. Januar 2022 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten werden A. _____ auferlegt. Es werden keine

Gerichtskosten erhoben. Die Parteientschädigung der B._____ SA für das Berufungsverfahren wird auf CHF 2'641.35 festgesetzt, inkl. MwSt. von CHF 186.20, und dem Berufungskläger 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 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, 16. März 2023/ser Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

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