

# **FR\_GERICHTE 102 2023 117 vom 20. Juni 2024**

FR Kantonsgericht, 2024-06-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_102\\_2023\\_117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2023_117)

FR: FR\_GERICHTE 102 2023 117 du 20 juin 2024

IT: FR\_GERICHTE 102 2023 117 del 20 giugno 2024

## **Regeste**

Urteil des II. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts

## **Erwägungen**

### **E. 1**

ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Berufungskläger am 23. Mai 2023 zugestellt, so dass die am 22. Juni 2023 eingereichte Berufung fristgerecht erfolgte.

#### **E. 1.1**

End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts 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]). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen 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 kumulativ oder eventualiter durch Stellung von Haupt- und Eventualbegehren – und subjektiver Klagenhäufung (Art. 71 Abs. 1 ZPO) werden die Rechtsbegehren zusammengerechnet, sofern sie sich nicht gegenseitig ausschliessen (Art. 93 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf insgesamt CHF 466'931.- fest. Die beantragte Entschädigung für die Parteikosten des Schlichtungsverfahrens (Rechtsbegehren Ziff. 7) ist für die Bestimmung des Streitwerts nicht zu berücksichtigen, da es sich dabei um vorprozessuale Aufwendungen und Vertretungskosten handelt (Urteil BGer 5D\_23/2017 vom 8. Mai 2017 E. 4.3.3).

#### **E. 1.2**

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

#### **E. 1.3**

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. 1.4**

Wenn der Mietvertrag ohne Verwendung des amtlichen Formulars abgeschlossen oder die Mietzinserhöhung darauf nicht begründet wurde, kann der Mieter auf Festsetzung des

Anfangsmietzins durch den Richter und auf Rückerstattung des allenfalls zu viel bezahlten Betrages klagen. Es handelt sich dabei um eine Klagehäufung (Art. 90 ZPO). Die erste Klage zielt, nach Feststellung der Nichtigkeit des vereinbarten Mietzinses im Rahmen eines Vorentscheids, auf die richterliche Festsetzung des Mietzinses; die zweite Klage zielt - als Folge der ersten - auf die Rückerstattung der ohne gültigen Grund erbrachten Leistungen gemäss den Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) (Urteil BGer 4A\_83/2022 vom 22. August 2022 E. 4.3 mit Hinweis auf BGE 140 III 583 E. 3.2.3). Eine solche Klagehäufung setzt nach Art. 90 Bst. b ZPO die gleiche Verfahrensart voraus. Die Zusammenrechnung der Streitwerte nach Art. 93 Abs. 1 ZPO hat aber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vorgängig zur Prüfung nach Art. 90 ZPO zu erfolgen, so dass die Voraussetzung der gleichen Verfahrensart auf Grundlage der bereits addierten Streitwerte zu prüfen ist (BGE 142 III 788 E. 4.2.3). Gemäss Bundesgericht gilt dies für Ansprüche, für welche allein aufgrund des Streitwertes unterschiedliche Verfahrensarten zur Anwendung gelangen und kann nicht dazu führen, dass Streitigkeiten, welche gemäss Art. 243 Abs. 2 ZPO streitwertunabhängig im vereinfachten Verfahren zu behandeln sind, dem ordentlichen Verfahren zugeordnet werden. Die in engem sachlichem Zusammenhang mit der Anfechtung des Anfangsmietzinses stehende und sich aus der Nichtigkeit des Anfangsmietzinses ergebende Klage auf Rückerstattung Kantonsgericht KG Seite 5 von 12 der zu viel bezahlten Mietzinsen muss ebenfalls als Streitigkeit betreffend den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen im Sinne von Art. 243 Abs. 2 Bst. c ZPO qualifiziert werden, so dass das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und die Rüge der Berufungsbeklagten, auf Rechtsbegehren Ziff. 6 sei mangels gleicher Verfahrensart nicht einzutreten, abzuweisen ist.

### **E. 1.5**

Wenn die Berufungsbeklagte geltend macht, es fehle den Berufungsklägern hinsichtlich Rechtsbegehren 1, 2 und 6 am Rechtsschutzinteresse bzw. an der Beschwer, weshalb darauf nicht einzutreten sei, verkennt sie, dass es vorliegend um die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses aufgrund der fehlenden Verwendung des amtlichen Formulars geht. Die Tatsache, dass der Nettomietzins gegenüber dem Vormieter nicht erhöht wurde, ist allenfalls bei der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses zu beachten, ändert aber nichts an der (Teil-)Nichtigkeit des Mietvertrages. Ebenso ist bei der Beurteilung des Rechtsschutzinteresses einer Klage auf Feststellung der Nichtigkeit und gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses wegen fehlendem Formular unbeachtlich, ob die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses im Sinne von Art. 270 OR gegeben sind oder ob eine solche Klage nicht möglich wäre. Auch diese Rüge ist daher abzuweisen.

### **E. 1.6**

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. 1.7**

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

### **E. 1.8**

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 Abs. 4 und Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

### **E. 2**

Die Berufungsbeklagte bringt vor, die Berufungskläger hätten in ihren Rechtsbegehren 1, 2 und 5 eine unbezifferte Forderungsklage erhoben und weder substantiiert behauptet noch belegt, inwie- weit eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar gewesen sei. Dies hätten sie bereits in ihrer Klage- schrift tun müssen. Ein blosser Hinweis auf fehlende Informationen genüge nicht. Auch hätten sie sich geweigert, einen Mindeststreitwert anzugeben. Mangels rechtsgenügender Behauptung der Unzumutbarkeit bzw. Unmöglichkeit der Bezifferung sei deshalb auf diese Rechtsbegehren nicht einzutreten.

### **E. 2.1**

Rechtsbegehren müssen beziffert werden, ansonsten ergeht ein Nichteintreten. Nach Art. 85 ZPO kann die klagende Partei nur dann eine unbezifferte Forderungsklage erheben, wenn es ihr unmöglich oder unzumutbar ist, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern. Sie muss jedoch einen Mindestwert angeben, der als vorläufiger Streitwert gilt (Abs. 1). Die Forderung ist zu beziffern, sobald die klagende Partei nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung durch die beklagte Partei dazu in der Lage ist (Abs. 2 Satz 1). Nach der Rechtsprechung genügt es dabei nicht, wenn die klagende Partei "einzig unter Hinweis auf fehlende Informationen" auf die an sich erforderliche Bezifferung verzichtet. Vielmehr obliegt ihr Kantonsgericht KG Seite 6 von 12 der Nachweis, dass und inwieweit eine Bezifferung unmöglich oder unzumutbar ist. Mit anderen Worten: Bei Einreichung einer unbezifferten Forderungsklage ist es Aufgabe der klagenden Partei, ihr Begehren so weit wie möglich zu beziffern und wo dies nicht möglich ist aufzuzeigen, dass die erwähnten Bedingungen für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung mehrfach bestätigt (BGE 148 III 322 E. 2.2 m.w.H.).

### **E. 2.2**

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 lit. b in Verbindung mit Art. 84 Abs. 2 ZPO denn auch ergibt (BGE 148 III 322 E. 3.2). Beruft sich die klagende Partei auf eine Ausnahme von der Pflicht zur Bezifferung einer Klage auf Bezahlung eines Geldbetrags, hat sie bereits in der Klageschrift hinreichend aufzuzeigen, dass die Bedingungen nach Art. 85 Abs. 1 ZPO für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind (BGE 148 III 322 E. 2 und 3 m.w.H.). Es besteht Parallelität : Entweder beziffert die klagende Partei in der Klageschrift ihr Begehren auf Bezahlung eines Geldbetrags, oder sie legt in der Klageschrift dar, aus welchen Gründen ihr dies unmöglich oder unzumutbar sein soll. Gleich wie die Klägerin ihr

Forderungsbegehren bereits in der Klageschrift beziffern muss, gleich muss die Klägerin, die sich auf eine Ausnahme von der Bezifferungspflicht beruft, bereits in der Klageschrift darlegen, weshalb ihr die Bezifferung nicht möglich oder nicht zumutbar ist (BGE 148 III 322 E. 3.4).

### **E. 2.3**

Vorliegend ist festzustellen, dass in der Klageschrift vom 16. September 2020 keine genaue Bezifferung der Rechtsbegehren 1, 2 und 5 erfolgte. Mangels gültiger Klagebewilligung trat das Miet- gericht mit Zwischenentscheid vom 19. Februar 2021 auf diese Rechtsbegehren auch nicht ein. In der Klage vom 8. Juni 2021 sind die Rechtsbegehren 1 (gerichtliche Festsetzung des Anfangsmiet- zinses), 2 (Herabsetzung des gerichtlich festgesetzten Anfangsmietszinses) und 3 (Rückzahlung zu viel bezahlter Mietzinse) ebenfalls nicht beziffert. Die Kläger führten diesbezüglich aus, dass der Streitwert der Rechtsbegehren 1 und 2 von der Höhe des gerichtlich festgelegten Mietzinses und damit vom Ausgang des Beweisverfahrens abhängig sei. In zivilprozessualer Hinsicht seien die Voraussetzungen einer unbezifferten Forderungsklage erfüllt und es sei den Klägern zu gestatten, den Streitwert erst nach Abschluss des Beweisverfahrens zu bestimmen (Klage vom 8. Juni 2021 II. Vorfragen Ziff. 5). Diese Begründung legt nicht hinreichend dar, weshalb eine Bezifferung den Klägern im Zeitpunkt der Einreichung der Klageschrift nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Es ist nicht ausreichend, wenn lediglich geltend gemacht wird, der Streitwert sei vom Ausgang des Beweis- verfahrens abhängig und die Voraussetzungen einer unbezifferten Forderungsklage seien erfüllt, aber nicht aufgezeigt wird, inwiefern dies der Fall sein soll. Zudem wurde auch kein Mindeststreitwert angegeben. Eine Bezifferung erfolgte erst anlässlich der erstinstanzlichen Parteiverhandlung im Rahmen einer Abänderung der Rechtsbegehren (neue Rechtsbegehren 1, 2 und 5) und damit zu spät. Die Vorinstanz hätte somit auf die Klage in diesen Punkten nicht eintreten dürfen. Der angefochtene Entscheid ist daher in diesen Punkten von Amtes wegen abzuändern (vgl. Urteil KG FR 102 2022 52 vom 28. November 2023 E. 2.2, 102 2021 181 vom 16. August 2022 E. 2.3). In der Folge kann auch auf die gegen diese Punkte gerichtete Berufung nicht eingetreten werden.

### **E. 3**

Strittig bleibt folglich die Herabsetzung des Mietzinses ab dem 1. Oktober 2020 auf CHF 1'708.-. Diesbezüglich rügen die Berufungskläger die von der Berufungsbeklagten geltend gemachte Kostensteigerung im Umfang von 3.81%. Den Herabsetzungsanspruch aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes von 2.25% auf 1.25% (-10.71%) und der Teuerung (-0.24%) bestreiten sie nicht. Kantonsgericht KG Seite 7 von 12 Die Berufungskläger bringen vor, sich in ihrer Replik vom 31. Januar 2022 ausführlich mit den von der Berufungsbeklagten vorgelegten Belegen für die Berechnung der Kostensteigerung auseinan- dergesetzt und mehrfach aufgezeigt zu haben, dass bei den Vergleichswerten Positionen berück- sichtigt worden seien, welche den Mietern bereits unter den Nebenkosten in Rechnung gestellt worden seien und damit nicht bei den Betriebs- und Unterhaltskosten berücksichtigt werden könn- ten. Unter Abzug der doppelt berücksichtigten Kosten (CHF 8'944.27, CHF 10'491.- und CHF 12'504.30 für die Jahre 2017 bis 2019) ergäben sich durchschnittliche Betriebskosten vor der bean- tragten Mietzinssenkung im Jahr 2020 von CHF 18'246.40 gegenüber durchschnittlichen Kosten vor Mietvertragsschluss von CHF 25'939.- Insgesamt seien die durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten folglich seit Mietbeginn gesunken und nicht gestiegen. Mit

den Argumenten der Berufungskläger habe sich das Mietgericht nicht und schon gar nicht im Einzelnen auseinandergesetzt. Die Ausführungen des Mietgerichts, wonach die aufgeworfenen Kritikpunkte an den Belegen von der Berufungsbeklagten in nachvollziehbarer Weise widerlegt werden konnten, und der diesbezügliche Verweis auf die Duplik, genügten nicht. Die Berufungsbeklagte macht geltend, der Verweis der Berufungskläger auf ihre Replik vom 31. Januar 2022 genüge den Begründungsanforderungen nicht. Die Begründung der Vorinstanz reiche vollumfänglich aus und es wäre an den Berufungsklägern gewesen, konkret und begründet darzulegen, inwieweit die substantiierten Widerlegungen in der Duplik nicht plausibel bzw. unzutreffend seien. Aufgrund der pauschalen Behauptungen allgemeiner Natur sei auf das Rechtsbegehren Ziffer 3 demzufolge nicht einzutreten. Für den Fall, dass wider Erwarten darauf eingetreten werde, seien die zwingende Berücksichtigung der bestrittenen Positionen als Liegenschaftskosten im Rahmen der Duplik substantiiert behauptet und nachgewiesen worden. Es folgt die bildhafte Wiedergabe der Duplik, S. 13 ff.

### **E. 3.1**

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Nach der Rechtsprechung zur Berufung (Art. 311 ff. ZPO) zeichnet sich das zweitinstanzliche Verfahren dadurch aus, dass bereits eine richterliche Beurteilung des Streits vorliegt. Wer den erstinstanzlichen Entscheid mit Berufung anfechtet, hat deshalb anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrecht erhalten lassen. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen, die eine Gutheissung des Rechtsmittels ermöglichen könnten. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben. Inhaltlich ist die Rechtsmittelinstanz dabei weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen, weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese auch mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen kann. Die vorgebrachten Beanstandungen geben zwar das Prüfprogramm vor, binden die Rechtsmittelinstanz aber nicht an die Argumente, mit denen diese begründet werden (BGE 147 III 176 E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen). Die Begründung muss in der Rechtsschrift selbst enthalten sein; ein Verweis auf andere Rechtsschriften oder auf Aktenstücke ist nicht zulässig (vgl. statt vieler Urteil BGer 5A\_733/2022 vom 15. Dezember 2022 E. 4.2.2). Die Berufungskläger begründen die Bestreitung der Kostensteigerung mit den durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten, welche unter Abzug von doppelt berücksichtigten Kosten in Höhe Kantonsgericht KG Seite 8 von 12 von CHF 8'944.27, CHF 10'491.- und CHF 12'504.30 für die Jahre 2017 bis 2019 von CHF 25'939.- vor Mietvertragsschluss auf CHF 18'246.40 im Jahr 2020 gesunken seien. Sie verweisen diesbezüglich auch auf ihre Replik, in der anhand der von der Berufungsbeklagten eingereichten Belege dargelegt worden sei, dass verschiedene Positionen doppelt berücksichtigt worden seien, d.h. über die Nebenkosten den Mietern verrechnet und für die Berechnung der durchschnittlichen Unterhalts- und Betriebskosten herangezogen worden seien. Mit ihren

Argumenten habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt, sondern lediglich ausgeführt, dass die aufgeworfenen Kritikpunkte an den Belegen von der Berufungsbeklagten in nachvollziehbarer Weise widerlegt werden konnten und die in der Duplik vorgetragene Behauptungen ohne Prüfung zum Urteil erhoben worden seien. Diese Begründung der Berufungskläger muss den Anforderungen an die Begründung in der Rechts- mitteingabe genügen; eine andere Sichtweise würde sich als überspitzt formalistisch erweisen. Es wird begründet, weshalb und um wie viel die Kosten aus ihrer Sicht gesunken seien, ohne jedoch die einzelnen Positionen aufzuführen. Hinsichtlich der vor der Vorinstanz vorgebrachten Rügen hat sich diese damit begnügt, die Kritik mit einem pauschalen Verweis auf eine nachvollziehbare Wider- legung durch die Berufungsbeklagten abzuweisen, ohne sich im Einzelnen mit den aufgeworfenen Kritikpunkten auseinanderzusetzen und die Sache anhand der konkreten Kosten zu prüfen. Die vorliegend vorzunehmende Prüfung wird sich indes darauf beschränken, die in der Berufung vorgebrachte Rüge allgemeiner Natur, wonach die Kosten gesunken seien, zu prüfen.

### **E. 3.2**

Nach Art. 270a Abs. 1 OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächsten Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem we- gen einer Kostensenkung, einen nach den Art. 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Miet- sache erzielt. Gemäss gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein Mietzinsherab- setzungsbegehren während der Mietdauer gestützt auf die relative Methode beurteilt und der Mieter kann sich nur auf Senkungsfaktoren berufen, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben (BGE 142 III 568 E. 1.2 mit Hinweis). Als Kostensteigerungen im Sinne von Artikel 269a Buchstabe b OR gelten insbesondere Erhöhun- gen des Hypothekarzinsatzes, der Gebühren, Objektsteuern, Baurechtszinse, Versicherungsprä- mien sowie Erhöhungen der Unterhaltskosten (Art. 12 Abs. 1 VMWG). 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 zeit- licher 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 ungewöhn- lich hohe oder tiefe Posten enthalten, so dass der Durchschnitt die tatsächlichen Kosten im mass- geblichen Zeitpunkt unzutreffend wiedergibt (Urteil BGer 4A\_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 3.1). Besonders hohe ausserordentliche Kosten werden geglättet in den Mehrjahresvergleich einbezogen und zwar anhand eines Amortisationsatzes gemäss ihrer Lebensdauer und einer jährlichen Verzin- sung des noch nicht amortisierten Betrages. Anwendbar ist ein Zinssatz, der  $\frac{1}{2}\%$  über dem gelten- den Referenzzinssatz zur Zeit der Investition des Vermieters liegt. Dieser Zinssatz ist unter Berück- Kantonsgericht KG Seite 9 von 12 sichtigung des wegen der Amortisation linear abnehmenden, noch zu verzinsenden Restkapitals zu halbieren (vgl. BGE 140 III 433 E. 3.5). Macht der Vermieter eine Erhöhung der Unterhalts- und Betriebskosten geltend, entweder als Miet- zinserhöhung

oder zur Abwehr eines Herabsetzungsbegehrens, muss er die für die Beurteilung der Streitsache notwendigen Unterlagen vorlegen. [...] Macht der Vermieter eine Erhöhung von Unterhaltskosten aufgrund ausserordentlicher Investitionen geltend, muss er deren Umfang und Lebensdauer nachweisen. Wenn sich der Mieter auf eine Senkung der Unterhaltskosten beruft, muss er diese grundsätzlich nachweisen. Weil allerdings der Vermieter im Besitz der erforderlichen Unterlagen ist, muss er diese der Schlichtungsbehörde bzw. dem Gericht zur Verfügung stellen (BRUTSCHIN, in Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, Kapitel 19.4.5, S. 596 f.).

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz hat erwogen, dass die von der Berufungsbeklagten geltend gemachte Kostensteigerung im Umfang von 3.81% ( $[(CHF\ 31'961.- - CHF\ 25'939.10) \times 100 / CHF\ 157'982.-]$  bzw.  $CHF\ 65.532 (1'720 / 100 \times 3.81)$ ) einer jährlichen Kostensteigerung von 0.55% ( $3.81\% / 7$ ) entspreche, was im pauschalen Ansatz liege, der üblicherweise angewendet werde. Die Kostensteigerungen seien belegt und die an den Belegen aufgeworfenen Kritikpunkte in nachvollziehbarer Weise widerlegt, weshalb auf diese Kostensteigerung von 3.81% abgestellt werden könne. Diese Prüfung mag zwar auf den ersten Blick rudimentär erscheinen, ist aber nicht zu beanstanden. Da die Berufungsbeklagte ihrer Pflicht zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen nachgekommen und eine detailliertere Prüfung der bei der Berechnung berücksichtigten Kosten möglich ist, wird diese Prüfung nachfolgend zusätzlich vorgenommen.

### **E. 3.4**

Die Berufungsbeklagte hat im erstinstanzlichen Verfahren die Nebenkostenabrechnungen der zweiten Vergleichsperiode sowie die Kontoblätter inkl. Rechnungen und Zahlungsbelege der in die Kostensteigerung einbezogenen Konten ins Recht gelegt. Die Kosten wurden damit beziffert und belegt. Aus diesen Akten sind keine Umstände ersichtlich, welche den Schluss zulassen, dass in die Kostenzusammenstellung für die Berechnung der allgemeinen Kostensteigerung Beträge eingeflossen sind, welche überdies in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt worden wären. In den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 bzw. 1. Mai 2017 bis 30. April 2018 (Duplik Beilagen 12 und 13) ist genau ersichtlich, welche Rechnungen mit welchem Betrag für die Nebenkosten berücksichtigt worden sind, während die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen vom 1. Mai 2018 bis 30. April 2019 und 1. Mai 2019 bis 30. April 2020 (Duplik Beilagen 5 und 6) die verschiedenen Konten der Abrechnung mit den jeweiligen Beträgen aufführen, ohne dass eine Aufschlüsselung dieser Beträge auf die einzelnen Rechnungen möglich wäre. Die einzeln aufgeführten Rechnungen in den Abrechnungen 2016/2017 bzw. 2017/2018 zeigen keine Kosten, welche ebenfalls in den für die Kostensteigerung beigezogenen Konten berücksichtigt worden wären. Auch in den Abrechnungen 2018/2019 und 2019/2020 lassen sich in den einzelnen Kostenstellen der Heiz- und Nebenkosten keine Rechnungen finden, welche bereits bei der Berechnung der Kostensteigerung eingeflossen sind. Die Beträge der Kostenzusammenstellung für die Vergleichsperioden (KAB 36) ergeben sich anhand der Kontenblätter unter Abzug der darin markierten Positionen (KAB 30-35). Es sind folglich keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Kosten sowohl für die Berechnung der Nebenkosten wie auch für die Berechnung der Kostensteigerung berücksichtigt worden wären. Im Übrigen gibt es auch keinen Grund, an den eingereichten Belegen und den darin aufgelisteten Kosten zu zweifeln; diese erscheinen plausibel. Die Kritik der Berufungskläger, wonach die Kosten seit Mietbeginn gesunken

und die Kostensteigerung zu hoch berechnet worden wäre, zielt folglich ins Leere.  
Kantonsgericht KG Seite 10 von 12 Die Berufung ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

#### **E. 4**

Der Nettomietzins für den Bastelraum wird ab 1. Oktober 2020 um CHF 5.35 herabgesetzt und beträgt CHF 94.65.

#### **E. 4.1**

Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 und 106 Abs. 1 ZPO). Vorliegend wird die Berufung abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Es rechtfertigt sich daher, die Prozesskosten den Berufungsklägern aufzuerlegen.

#### **E. 4.2**

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. 4.3**

Festzusetzen ist die von den Berufungsklägern der Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung für das Berufungsverfahren (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Da der Streitwert mehr als 30'000.- beträgt, ist die Kostenliste des Parteianwalts detailliert festzusetzen (Art. 65 und 64 Abs. 1 Bst. b und f e contrario des Justizreglements vom 30. November 2010 [JR; SGF 130.11]). Bei detaillierter Festsetzung berücksichtigt die Behörde insbesondere die unter gewöhnlichen Umständen zur Führung des Prozesses notwendige Zeit und die auf dem Spiel stehenden Interessen (Art. 63 Abs. 3 JR). Das als Parteientschädigung geschuldete Honorar wird aufgrund eines Stundentarifs von CHF 250.- festgesetzt (Art. 65 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.- (Art. 67 Abs. 1 JR). Gemäss Art. 68 JR werden die für die Führung des Prozesses notwendigen Auslagen zum Selbstkostenpreis verrechnet, vorbehältlich der Kosten für Kopien, Portos und Telefonate, welche pauschal auf 5 % der Grundentschädigung ohne Zuschlag festgelegt werden (Art. 68 Abs. 2 JR). Gemäss Art. 66 Abs. 2 JR werden bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten die gemäss Art. 65 JR festgesetzten Honorare nach einer Abstufung um höchstens 350 % erhöht.

#### **E. 4.4**

Rechtsanwalt Lüthi veranschlagt in seiner Kostennote vom 12. Juni 2024 einen Zeitaufwand von 18.59 Stunden für das Prüfen des Entscheids und das Studium der Berufung, verschiedene Rechtsabklärungen, das Verfassen der Berufungsantwort sowie Telefone und Mails mit der Klientenschaft. Für das Studium und die Erklärung des vorliegenden Urteils ist keine Zeit eingerechnet. Allein für die Berufungsantwort wird hingegen ein Aufwand von 15.19 Stunden geltend gemacht, was unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sechs Seiten eine Kopie der Klageantwort sind, übersetzt erscheint. Insgesamt scheint ein Arbeitsaufwand von 15 Stunden für das Berufungsverfahren, inklusive Studium und Erklärung des vorliegenden Urteils, angemessen. Bei einem Stundenansatz von CHF 250.- ergibt dies ein Grundhonorar von CHF 3'750.-. Der

Streitwertzuschlag in Höhe von 107.85% beträgt CHF 4'044.40. Die Auslagen werden mit CHF 187.50 (5% der Grundentschädigung von CHF 3'750.-) vergütet. Die Mehrwertsteuer beträgt CHF 614.60 (7.7% von CHF 7'981.90; Aufwendungen angefallen bis 31.12.2023). Insgesamt beläuft sich die der Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung somit auf CHF 8'596.50.

#### **E. 4.5**

Schliesslich beantragen die Berufungskläger, die Berufungsbeklagte sei zu verurteilen, ihnen eine Parteientschädigung für das Schlichtungsverfahren im Betrag von CHF 1'144.85 zu bezahlen. In ihrer Berufungsantwort bestreitet die Berufungsbeklagte dieses Rechtsbegehren und verweist auf die nicht zu beanstandende Kostenregelung der Vorinstanz. Kantonsgericht KG Seite 11 von 12 Zwar können gemäss Art. 113 Abs. 1 Satz 1 ZPO im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden. Gemäss Bundesgericht kann indes der ordentliche Richter im Rahmen seines Entscheids auch für das Schlichtungsverfahren eine Parteientschädigung zusprechen (BGE 141 III 20 E. 5). Die Rechtsbegehren der Berufungskläger in den Schlichtungsverfahren entsprachen der Natur der Sache nach im Wesentlichen jenen der Klagen bzw. der Berufung. Es ist daher, entsprechend dem Ausgang des Gerichtsverfahrens, keine Parteientschädigung für das Schlichtungsverfahren geschuldet. (Dispositiv auf nachfolgender Seite) Kantonsgericht KG Seite 12 von 12 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Entscheid des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 10. Mai 2023 wird in Ziff. 1 und 2 von Amtes wegen geändert und im Übrigen bestätigt. Er lautet neu wie folgt: 1. Auf die Rechtsbegehren betreffend den Anfangsmietzins wird nicht eingetreten. 2. [aufgehoben] 3. Der Nettomietzins für die 3,5-Zimmerwohnung und die zwei Einstellhallenplätze wird ab 1. Oktober 2020 herabgesetzt und beträgt neu CHF 1'594.00 für die 3,5-Zimmerwohnung und CHF 92.85 pro Einstellhallenplatz.

#### **E. 5**

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

#### **E. 6**

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

#### **E. 7**

B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ werden verpflichtet, C.\_\_\_\_\_ AG eine Parteientschädigung von CHF 32'018.17 zuzüglich Mehrwertsteuer von 7,7 %, total CHF 34'483.60 zu bezahlen. II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben. III. Die von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ der C.\_\_\_\_\_ AG solidarisch zu leistende Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 8'596.50, inkl. 7.7% MwSt. von CHF 614.60, festgesetzt. IV. 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. Juni 2024/mdu Die Präsidentin Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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