



**POUVOIR JUDICIAIRE
GERICHTSBEHÖRDEN**

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

**Tribunal cantonal TC
Kantonsgericht KG**

Augustinergasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg

T +41 26 304 15 00
tribunalcantonal@fr.ch
www.fr.ch/tc

102 2020 188

Urteil vom 1. Dezember 2020

II. Zivilappellationshof

Besetzung

Präsidentin: Dina Beti
Richter: Catherine Overney, Michel Favre
Gerichtsschreiberin: Frédérique Jungo

Parteien

A._____ und B._____, **Kläger** und **Beschwerdeführer**,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber

gegen

C._____, **Beklagte** und **Beschwerdegegnerin**, vertreten durch
Rechtsanwalt Michael Lauper

Gegenstand

Verfahrensstierung (Art. 126 Abs. 1 ZPO)

Beschwerde vom 21. Oktober 2020 gegen den Entscheid des Präsidenten des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 21. September 2020

Sachverhalt

A. A._____ und B._____ sind gemäss Vertrag vom 23. Mai 2003 Mieter einer 4 ½ Zimmer-Wohnung an der D._____ in E._____. Der vereinbarte Nettomietzins beläuft sich auf CHF 1'050.-, plus Nebenkosten. Eigentümerin der Liegenschaft und Vermieterin der Wohnung ist heute die C._____, einer Stiftung mit Sitz in F._____. Im Anschluss an eine Gebäuderenovation zeigte die Vermieterin ihrer Mieterschaft am 7. Juni 2011 eine Mietzinsänderung an, die von den Mietern angefochten wurde. Am 8. September 2011 erstellte die Vermieterin eine Formularmitteilung für eine Mietzinsänderung auf CHF 1'770.- mit Wirkung per 1. Oktober 2011. Am 1. November 2011 stellte sie zudem den Mietern eine Formularmitteilung für eine Mietzinsänderung auf CHF 1'767.- mit Wirkung per 1. März 2012 zu. Schliesslich sprach sie am 28. November 2011 gegenüber den Mietern die Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2012 aus.

Die Mieter reichten am 14. Februar 2012 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks Klage ein und beantragten, die am 28. November 2011 per 31. Januar 2012 ausgesprochene Kündigung sei aufzuheben; subsidiär sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken (Verfahren 25 2012 1). Am 23. Februar 2012 unterbreitete die Vermieterin dem Mietgericht des Sense- und Seebezirks eine Klage betreffend Mietzinsänderung und beantragte in der Hauptsache die Feststellung, dass die Mietzinsänderungen gemäss den Formularmitteilungen vom 8. September 2011 mit Wirkung per 1. Oktober 2011 wirksam seien. Eventualiter sei festzustellen, dass die Mietzinsänderungen gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 per 1. März 2012 wirksam seien (Verfahren 25 2012 2). Das Mietgericht vereinigte die beiden Verfahren. Das bis auf weiteres letzte Urteil in diesen Verfahren erging am 3. April 2020. Der hiesige Hof wies die Angelegenheit an das Mietgericht zurück, um das Beweisverfahren in Bezug auf die materiellen Fragen betreffend die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 mit Wirkung per 1. März 2012 zu führen und zu entscheiden. Der entsprechende Entscheid des Mietgerichts steht noch aus.

B. Am 9. Januar 2014 klagten die Mieter beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks gegen die Vermieterin auf Herabsetzung ihres Mietzinses wegen veränderter Kostenparameter (Verfahren 25 2014 1). Sie beantragten darin eine Mietzinsreduktion per 1. Februar 2014 von 15.25 % aufgrund der Senkung des Hypothekarzinsatzes von 3.5 % auf 2 %, unter Anrechnung der Erhöhung des Landesindex der Konsumentenpreise von 93.8 auf 98.9 Punkte. Bei einem Nettomietzins von CHF 1'050.- bedeute dies eine Reduktion auf CHF 921.70. In ihrer Klageantwort vom 10. November 2014 schloss die Vermieterin auf Abweisung der Klage und beantragte die Sistierung des Verfahrens bis zum rechtskräftigen Entscheid im Verfahren 25 2012 2. Mit Entscheid vom 24. März 2015 hat das Mietgericht diesem Begehren Folge gegeben und das Verfahren 25 2014 1 bis zu einem rechtskräftigen Entscheid im Verfahren 25 2012 2 sistiert.

Mit Eingabe vom 10. Juli 2015 haben die Mieter ihr Rechtsbegehren dahingehend geändert, dass der monatliche Mietzins per 1. Oktober 2015 auf CHF 884.30 herabzusetzen sei, da der Hypothekarzinsatz auf 1.75 % abgesunken und der Mietzins somit um weitere 2.91 % zu reduzieren sei, unter Anrechnung der Senkung des Landesindex der Konsumentenpreise auf 98.4 Punkte. Der gesamte Senkungsanspruch betrage somit 3.11 %.

Mit Eingaben vom 24. Januar 2017, 20. April 2018 und 28. Juni 2018 verlangten die Mieter die Aufhebung der Sistierung. Mit Vorladung vom 2. November 2018 hat der Präsident des Mietge-

rechts das Verfahren wieder aufgenommen und dessen Vereinigung mit zwei anderen Verfahren, unter anderem dem Verfahren auf Mietzinserhöhung 25 2012 2, angeordnet. Mit Eingabe vom 5. November 2018 haben die Mieter sich gegen diese Verfahrensvereinigung gewehrt. Anlässlich der Verhandlung vom 14. November 2018 wurde festgehalten, die Vorladung der Mieter sei nicht rechtzeitig erfolgt. Der Entscheid vom 2. November 2018 wurde in der Folge widerrufen.

Mit Eingaben vom 10. Januar 2019, 17. Januar 2019, 8. Februar 2019, 10. April 2019, 11. November 2019 und 9. September 2020 verlangten die Mieter wiederholt die Wiederaufnahme des Verfahrens. Mit Entscheid vom 21. September 2020 hat der Präsident des Mietgerichts beschlossen, das Verfahren 25 2014 1 bis zu einem rechtskräftigen Entscheid im Verfahren 25 2012 2 weiterhin zu sistieren. Er hielt insbesondere fest, dass eine allfällige Herabsetzung des Mietzinses erst berechnet werden könne, wenn ein definitiver Entscheid über die allfällige Erhöhung des Mietzinses vorliege.

C. Mit Eingabe vom 21. Oktober 2020 erheben die Mieter Beschwerde gegen den Entscheid vom 21. September 2020. Sie beantragen unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Anweisung an das Mietgericht, das Verfahren 25 2014 1 zügig zu behandeln und die Parteien umgehend zur Hauptverhandlung vorzuladen.

Die Vermieterin nahm am 12. November 2020 zur Beschwerde Stellung. Sie schliesst auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Erwägungen

1.

1.1. Die Sistierung i.S.v. Art. 126 Abs. 1 ZPO gehört zur Kategorie der prozessleitenden Verfügungen (vgl. BGE 141 III 270 E. 3.3). Prozessleitende Verfügungen sind in den vom Gesetz bestimmten Fällen mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 Bst. b Ziff. 1 ZPO), und auch immer dann, wenn durch sie ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 Bst. b Ziff. 2 ZPO), oder wenn Rechtsverzögerung geltend gemacht wird (Art. 319 Bst. b Ziff. 3 ZPO).

Gegen den Entscheid betreffend Aufhebung der Sistierung sieht Art. 126 Abs. 2 ZPO keine spezielle Beschwerdemöglichkeit vor (vgl. KAUFMANN, in DIKE-Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 126 N. 33). Die Verfügung über die Aufrechterhaltung der Sistierung ist demnach nur im Rahmen von Art. 319 Bst. b Ziff. 2 oder 3 ZPO mit Beschwerde anfechtbar. Allerdings muss nach der Rechtsprechung bei Beschwerden gegen einen Zwischenentscheid über die Verfahrenssistierung die Zulässigkeitsvoraussetzung eines nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteils nicht erfüllt sein, wenn die beschwerdeführende Partei mit hinreichender Begründung rügt, die Sistierung verletze das Beschleunigungsgebot (vgl. Urteil BGer 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 1.1).

Vorliegend berufen sich die Beschwerdeführer auf eine Verletzung des Beschleunigungsgebots, die vordergründig nicht von der Hand zu weisen ist, nachdem das Verfahren bereits im Jahr 2014 anhängig gemacht worden ist (vgl. Beschwerde Ziff. 8). Die Beschwerde ist somit zulässig.

1.2. Wird eine prozessleitende Verfügung angefochten, so beträgt die Beschwerdefrist zehn Tage, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 321 Abs. 2 ZPO).

Der angefochtene Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 12. Oktober 2020 zugestellt, so dass die am 21. Oktober 2020 eingereichte Beschwerde fristgerecht erfolgte.

1.3. Die vorliegende Beschwerde fällt in die Zuständigkeit des II. Zivilappellationshof, da die Hauptsache eine Streitigkeit aus dem Gebiet des Mietrechts betrifft (Art. 20a Abs. 1 und Art. 17 Abs. 1 Bst. a des Reglements für das Kantonsgericht betreffend seine Organisation und seine Arbeitsweise [RKG; SGF 131.11]).

1.4. Mit der Beschwerde kann einerseits eine unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden (Art. 320 Bst. a ZPO). Diesbezüglich entscheidet das Kantonsgericht mit voller Kognition. Handelt es sich aber um einen Ermessensentscheid, sollte sich die Rechtsmittelinstanz bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegen (vgl. Urteil BGer 5A_265/2012 vom 30. Mai 2012 E. 4.3.2). Andererseits kommt als Beschwerdegrund die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts in Frage (Art. 320 Bst. b ZPO). In tatsächlicher Hinsicht ist somit lediglich eine Willkürprüfung vorgesehen.

1.5. Die Rechtsmittelinstanz kann über eine Beschwerde auf Grund der Akten entscheiden (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

1.6. Der Streitwert für die Beschwerde an das Bundesgericht bestimmt sich bei Beschwerden gegen Vor- und Zwischenentscheide nach den Begehren, die vor der Instanz streitig sind, wo die Hauptsache hängig ist (Art. 51 Abs. 1 Bst. c BGG). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert. Bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer gilt als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 51 Abs. 4 BGG).

Vorliegend beträgt der Streitwert somit CHF 39'768.- ($1'050 - 884.30 = 165.70 \times 12 \times 20$), so dass die Beschwerde in Zivilsachen offen ist (74 Abs. 1 Bst. a BGG).

2.

Die Beschwerdeführer machen zum einen geltend, der Sistierungsentscheid obliege nach klarem Gesetzeswortlaut dem Mietgericht und nicht der Verfahrensleitung, so dass der angefochtene Entscheid schon aus diesem Grund aufzuheben sei (vgl. Beschwerde Ziff. 6).

Prozessleitende Verfügungen, zu denen Sistierungsentscheide gehören, können vom Gericht an eines der Gerichtsmitglieder delegiert werden (vgl. Art. 124 Abs. 2 ZPO). Hat keine Delegation stattgefunden, kommt die Prozessleitung im Kanton Freiburg in jenen Angelegenheiten, die in die Zuständigkeit einer Kollegialbehörde fallen, deren Präsident zu (vgl. Art. 131 des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 [JG; SGF 130.1]). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer, war der Präsident des Mietgerichts somit zuständig, um über die Sistierung des Verfahrens zu entscheiden.

3.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, eine Sistierung des Verfahrens sein nicht mehr gerechtfertigt. Inhaltlich sei es nicht haltbar, ein mietrechtliches Verfahren, das im Jahr 2014 anhängig gemacht worden sei, nach über sechs Jahren immer noch nicht zu behandeln. Die Mieter behalten damit seit Jahren einen überhöhten Mietzins.

3.1. Nach Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Nach der Rechtsprechung ist die Sistierung eines Verfahrens allerdings nur ausnahmsweise zulässig. Im Zweifelsfall kommt dem Beschleunigungsgebot der Vorrang zu. Dem verfahrensleitenden Richter kommt beim Sistierungsentscheid ein Ermessensspielraum zu (vgl. Urteil BGer 4A_409/2015 vom 2. Dezember 2015 E. 4).

Ob eine Sistierung des Verfahrens zweckmässig ist, hat das Gericht unter Abwägung der Interessen der Parteien und dem Gebot der beförderlichen Prozess erledigung zu entscheiden (vgl. FREI, *in* Berner Kommentar ZPO, 2012, Art. 126 N. 1 mit weiteren Hinweisen). Ein Bedürfnis nach der Sistierung des Verfahrens ist gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO insbesondere gegeben im Fall der Abhängigkeit des Entscheides vom Ausgang eines anderen Verfahrens. Das Ergebnis des anderen Verfahrens muss für das sistierte Verfahren eine präjudizielle Wirkung haben, was im Einzelfall zu prüfen ist (vgl. BGE 130 V 90 E. 5). Das Interesse an der Sistierung des Verfahrens ist gewichtiger, wenn der Entscheid im anderen Verfahren von präjudizieller Tragweite für das vorliegende Verfahren ist, als wenn für das andere Verfahren nur Beweiserhebungen vorgesehen sind, die ebenso gut auch im vorliegenden Verfahren durchgeführt werden könnten (vgl. Urteil KG FR 102 2016 235 vom 3. März 2017 E. 2b/aa).

3.2. Vorliegend sind zwischen den Parteien vor dem Mietgericht des Sense- und Seebezirks zwei Verfahren betreffend die Höhe des Mietzinses hängig. Im Verfahren 25 2012 2 verlangt die Vermieterin eine Erhöhung des Mietzinses per 1. März 2012 aufgrund von wertvermehrenden Investitionen und im Verfahren 25 2014 1 klagen die Mieter auf Herabsetzung ihres Mietzinses wegen veränderter Kostenparameter.

3.2.1. Die Herabsetzung des Mietzinses ist in Art. 270a OR geregelt. Gemäss dieser Bestimmung kann der Mieter 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. Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine Mietzinsreduktion nur für diejenigen Veränderungen der Berechnungsgrundlagen verlangt werden, die seit der letzten Mietzinsfestsetzung eingetreten sind. Insofern gilt für den Mieter ausschliesslich die relative Methode (vgl. Urteil BGer 4C.34/2007 vom 15. Mai 2007 E. 3.1 mit Hinweisen; ROHRER, *Das schweizerische Mietrecht*, Kommentar SVIT, 4. Aufl. 2018 Art. 270a N. 12). Als letzte massgebende Mietzinsfestsetzung gilt der von den Parteien vereinbarte Anfangsmietzins oder die letzte unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung des Vermieters, welche eine betragsmässige Erhöhung des Mietzinses zur Folge hatte. Ebenso bildet Ausgangspunkt für die Beurteilung eines Senkungsbegehrens allenfalls der im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens durch Vergleich einvernehmlich oder durch rechtskräftigen Entscheid festgelegte Mietzins (ROHRER, Art. 270a N. 13).

3.2.2. Vorliegend ist festzuhalten, dass aufgrund der relativen Berechnungsmethode die von den Beschwerdeführern verlangte Mietzinsreduktion per 1. Februar 2014 bzw. 1. Oktober 2015 sich auf den bisherigen Nettomietzins zu beziehen hat. Dieser steht allerdings zurzeit noch nicht fest, denn er wird vom Mietgericht im von der Vermieterin angestrebten Verfahren 25 2012 2 betreffend einer Mietzinsreduktion wegen wertvermehrenden Investitionen per 1. März 2012 festzulegen sein. Solange dies der Fall ist, kann im Verfahren 25 2014 1 kein Entscheid gefällt werden. Die angefochtene Verfahrenssistierung ist in diesem Sinn gerechtfertigt.

Es fragt sich nun allerdings, ob es nicht sinnvoller wäre, die Verfahren 25 2012 2 und 25 2014 1 zu vereinigen und gleichzeitig zu entscheiden, da doch die allfällige Mietzinserhöhung per 1. März 2012 möglicherweise nur bis am 1. Februar 2014 Geltung haben könnte, bevor der Mietzins allenfalls wieder reduziert werden müsste. Da es sich jedoch hier um eine Ermessensfrage handelt, bei deren Überprüfung sich die Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (vgl. E. 1.4 oben), kann diese Frage offen gelassen werden.

Unter diesen Vorgaben ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Sistierungsentscheid zu bestätigen.

4.

4.1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei, vorliegend den Beschwerdeführern, auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtskosten 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). Es werden folglich keine Gerichtskosten erhoben.

4.3. Gemäss Art. 64 Abs. 1 Bst. g JR wird die Parteientschädigung 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 3'000.- bzw. CHF 6'000.- (Art. 64 Abs. 1 Bst. g und Abs. 2 JR).

Im Berufungsverfahren hatte Rechtsanwalt Michael Lauper die Beschwerdeschrift und den erstinstanzlichen Entscheid zu prüfen, sich mit seiner Klientin zu besprechen und alsdann in seiner Beschwerdeantwort Stellung zu beziehen. Das Verfahren war weder besonders umfangreich noch schwierig; es rechtfertigt sich, die Globalentschädigung für das Beschwerdeverfahren auf CHF 538.50 (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer: CHF 38.50) festzusetzen.

(Dispositiv auf der nächsten Seite)

Der Hof erkennt:

I. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Entscheid des Präsidenten des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 21. September 2020 wird bestätigt.

II. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens werden A. _____ und B. _____ auferlegt.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

III. Die Parteienschädigung der C. _____ wird auf total CHF 538.50 (Globalentschädigung: CHF 500.-; MwSt.: CHF 38.50) 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, 1. Dezember 2020/dbe

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin: