



**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

[www.fr.ch/tc](http://www.fr.ch/tc)

102 2024 94

## Urteil vom 27. März 2026

### II. Zivilappellationshof

#### Besetzung

Präsidentin: Dina Beti  
Richter: Markus Ducret  
Ersatzrichter: Patrick Schurtenberger  
Gerichtsschreiberin-  
Berichterstatlerin: Frédérique Jungo

#### Parteien

**A.** \_\_\_\_\_, **Klägerin** und **Berufungsklägerin**, vertreten durch  
Rechtsanwalt Patrik Gruber

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG, Beklagte 1** und **Berufungsbeklagte 1**

**C.** \_\_\_\_\_, **Beklagter 2** und **Berufungsbeklagter 2**

beide vertreten durch Rechtsanwalt Markus Meuwly

#### Gegenstand

Miete – Anfangsmietzins

Berufung vom 3. Juni 2024 gegen das Urteil des Mietgerichts des  
Sense- und Seebezirks vom 12. April 2024

## Sachverhalt

A. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Mieterin, die Klägerin oder die Berufungsklägerin) war vom 1. März 2011 bis 30. April 2022 Mieterin einer 3.5-Zimmerwohnung (inkl. Estrich und Kellerabteil) im 2. Obergeschoss der Liegenschaft ddd in E.\_\_\_\_\_, die sich damals im Eigentum von F.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: der ursprüngliche Vermieter) befand, hiernach durch Schenkung in das Eigentum von C.\_\_\_\_\_ übergang (nachfolgend: der ehemalige Vermieter, der Beklagte 2 oder der Berufungsbeklagte 2) und heute Eigentum der B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: die Vermieterin, die Beklagte 1 oder die Berufungsbeklagte 1) ist. Der ursprünglich vertraglich vereinbarte monatliche Nettomietzins betrug CHF 1'220.- und das Akonto für die Nebenkosten CHF 190.-. Mit Formular für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen vom 13. Juni 2017 wurde der Mietzins per 1. Oktober 2017 letztmals auf CHF 1'086.- zzgl. CHF 190.- Akontozahlungen für die Nebenkosten abgeändert.

Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren reichte die Mieterin am 27. August 2020 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks (nachfolgend: das Mietgericht) Klage gegen den ehemaligen Vermieter und die Vermieterin ein und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Der Anfangsmietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_, sei gerichtlich festzulegen.*
- 2.1 *C.\_\_\_\_\_ sei zu verurteilen, der Klägerin vom 19. Dezember 2011 bis zum 1. Juli 2013 die zu viel bezahlten Mietzinse zurückzuerstatten.*
- 2.2 *Die B.\_\_\_\_\_ AG sei zu verurteilen, der Klägerin die seit dem 2. Juli 2013 zu viel bezahlten Mietzinse zurückzuerstatten.*
3. *Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_ sei ab dem 1. Juli 2020 um 15.94 % zu reduzieren.*
4. *Subsidiär: Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_, sei ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'025.50 festzusetzen.*
- 5.1 *C.\_\_\_\_\_ sei zu verurteilen, der Klägerin zu viel bezahlte Nebenkosten im Betrag von CHF 1'541.35 nebst Zins zu 5 % seit September 2012 (mittlerer Verfall) zu erstatten.*
- 5.2 *Die B.\_\_\_\_\_ AG sei zu verurteilen, der Klägerin zu viel bezahlte Nebenkosten im Betrag von CHF 9'932.45 nebst Zins zu 5 % seit dem 1. Januar 2016 (mittlerer Verfall) zu erstatten.*
6. *Die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin für das Schlichtungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'404.20 zu bezahlen.*

*Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.*

Mit Klageantwort vom 3. Dezember 2020 schlossen C.\_\_\_\_\_ und die B.\_\_\_\_\_ AG auf Abweisung der Klage.

B. Das Mietgericht gab verschiedenen Beweisanträgen Folge und holte unter anderem Schätzungsprotokolle bei der kantonalen Gebäudeversicherung und Vergleichsmietverträge bei Liegenschaftsverwaltungen ein. Das Begehren der Mieterin auf Edition des Kaufvertrags beim Grundbuchamt wies es dagegen ab.

Am 6. Mai 2022 entschied das Mietgericht das Folgende:

1. *Der Anfangsnettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung von A.\_\_\_\_\_ im 2. Obergeschoss inkl. Estrich und Kelleranteil der ddd in E.\_\_\_\_\_ wird auf CHF 1'220.00 festgesetzt.*
2. *Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung von A.\_\_\_\_\_ im 2. Obergeschoss inkl. Estrich und Kelleranteil der ddd in E.\_\_\_\_\_ wird ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'056.15 festgesetzt.*
3. *Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.*
4. *Es werden keine Gerichtskosten erhoben.*
5. *A.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, der B.\_\_\_\_\_ AG und C.\_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von CHF 9'791.25 (wovon CHF 700.00 Mehrwertsteuer) zu bezahlen.*

C. Gegen diesen Entscheid erhob A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 30. Juni 2022 Berufung. Sie beantragte im Wesentlichen die Aufhebung des Entscheids des Mietgerichts vom 6. Mai 2022 und die Gutheissung ihrer mit Klage vom 27. August 2020 gestellten Rechtsbegehren.

Mit Urteil vom 12. Mai 2023 hiess der II. Zivilappellationshof (102 2022 116) die Berufung von A.\_\_\_\_\_ teilweise gut. Der Entscheid des Mietgerichts wurde aufgehoben und die Angelegenheit zur weiteren Abklärung und neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an das Mietgericht zurückgewiesen.

D. Auf Aufforderung durch das Mietgericht reichten die Beklagten hiernach zahlreiche weitere Unterlagen in das Recht. Mit Urteil vom 12. April 2024 entschied das Mietgericht erneut in der Sache, wobei das Dispositiv wie folgt lautet:

1. *Der Anfangsnettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung von A.\_\_\_\_\_ im 2. Obergeschoss inkl. Estrich und Kelleranteil der ddd in E.\_\_\_\_\_ wird auf CHF 1'220.00 festgesetzt.*
2. *Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung von A.\_\_\_\_\_ im 2. Obergeschoss inkl. Estrich und Kelleranteil der ddd in E.\_\_\_\_\_ wird ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'056.15 festgesetzt.*  
*Die B.\_\_\_\_\_ AG hat A.\_\_\_\_\_ für die Zeit vom 1. Juli 2020 bis 30. April 2022 CHF 347.15 zu erstatten.*
3. *Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.*
4. *Es werden keine Gerichtskosten erhoben.*
5. *A.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, der B.\_\_\_\_\_ AG und C.\_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von CHF 15'066.60 (wovon CHF 1'084.10 Mehrwertsteuer: bis 31. Dezember 2023 [7.7 %] CHF 932.45, ab 1. Januar 2024 [8.1 %] CHF 151.65) zu bezahlen.*

E. Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 3. Juni 2024 erneut Berufung. Sie stellt die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Die Berufung sei gutzuheissen und der Entscheid des Mietgerichts des Sensebezirks vom 12. April 2024 aufzuheben.*
2. *Der Anfangsnettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich auf CHF 486.- pro Monat festzulegen.*
3. *Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_ sei wie folgt zu reduzieren:  
um 4.49 % auf CHF 464.- pro Monat ab Oktober 2012  
um 2.25 % auf CHF 453.- pro Monat ab Februar 2014*

*um 2.84 % auf CHF 440.- pro Monat ab Oktober 2015  
um 1.91 % auf CHF 431.- pro Monat ab Oktober 2017  
um 2.79 % auf CHF 420.- pro Monat ab Juli 2020*

- 3.1 *C.\_\_\_\_\_ sei zu verurteilen, der Klägerin die vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2013 zu viel bezahlten Mietzinse im Betrag von CHF 12'915.- zurückzuerstatten.*
- 3.2 *Die B.\_\_\_\_\_ AG sei zu verurteilen, der Klägerin die vom 1. Juli 2013 bis zum 30. April 2022 zu viel bezahlten Mietzinse im Betrag von CHF 39'045.30 zurückzuerstatten.*
4. *Subsidiär: Der Nettomietzins für die 3.5-Zimmer-Wohnung an der ddd, E.\_\_\_\_\_, sei ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'025.50 festzusetzen.*
5. *Die Beklagten seien zu verpflichten, der Klägerin für das Schlichtungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 1'404.20 zu bezahlen.*
6. *Die Parteikosten des erstinstanzlichen Verfahrens seien den Berufungsbeklagten aufzuerlegen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Streitwerterhöhung aufgrund der Neufestsetzung des Anfangsmietzinses.*

*Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.*

Mit Schreiben vom 3. Juli 2024 beantragte die Berufungsklägerin vorsorglich den Ausstand der Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin Frédérique Jungo.

F. Mit gemeinsamer Stellungnahme vom 16. Juli 2024 beantragten die Beklagten die Abweisung der Berufung. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2025 teilte der II. Zivilappellationshof der Berufungsklägerin mit, dass dem Ausstandsgesuch nicht Folge geleistet wird und informierte sie über die endgültige Zusammensetzung des Spruchkörpers. Mit Schreiben vom 5. März 2026 respektive 16. März 2026 reichten die Parteivertreter ihre Kostennoten ein.

G. Auf die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird nachfolgend, soweit erforderlich, ausführlich eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

## **Erwägungen**

1.

Ist der Ausstand einer Gerichtsperson strittig, so entscheidet gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. a des Justizgesetzes vom 31. Mai 2010 (JG; SGF 130.1) und Art. 50 Abs. 1 ZPO bei einem Kollegialgericht das Gericht unter Ausschluss des betroffenen Mitglieds und unter Beizug eines Ersatzmitglieds. Erweist sich ein Ausstandsgesuch als offensichtlich unbegründet, so kann nach konstanter Rechtsprechung darauf jedoch – unter Mitwirkung der abgelehnten Gerichtsperson – nicht eingetreten werden, ohne dass ein Ausstandsverfahren durchgeführt werden müsste (BGE 129 III 445 E. 4.2.2; statt vieler Urteil BGer 7B\_951/2023 vom 11. Juni 2024 E. 3.5).

Die im Ausstandsgesuch vom 3. Juli 2024 vom Rechtsvertreter der Berufungsklägerin vorgebrachten Ausstandsgründe sind deckungsgleich mit jenen, die von Letzterem bereits im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren 4A\_455/2024 gegen die abgelehnte Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin vorgebracht wurden. Mit Urteil vom 27. Januar 2025 beurteilte

das Bundesgericht die Rüge, die abgelehnte Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin sei befangen, als unbegründet (E. 3.3). Das vorliegende Ausstandsgesuch erweist sich somit als offensichtlich unbegründet und darauf ist – unter Mitwirkung der abgelehnten Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin – nicht einzutreten.

2.

2.1. End- und Zwischenentscheide des Mietgerichts unterliegen der Berufung an das Kantonsgesicht, sofern der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ff. ZPO und Art. 52 JG). Zur Berechnung des erforderlichen Streitwertes wird auf die zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren abgestellt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin stellt in ihrer Berufungsschrift gegenüber den Berufungsbeklagten Rückforderungsansprüche im Umfang von CHF 51'960.30, womit diese Voraussetzung hier ohne Weiteres erfüllt ist. Damit ist zugleich auch der Streitwert für eine allfällige Berufung in Zivilsachen an das Bundesgericht erreicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. a und Abs. 4 und Art. 74 Abs. 1 Bst. a BGG).

2.2. Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage seit Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der vorliegend angefochtene Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der Berufungsklägerin am 2. Mai 2024 zugestellt, so dass die am 3. Juni 2024 eingereichte Berufung fristgerecht erhoben wurde. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die form- und fristgerecht eingereichte Berufung grundsätzlich einzutreten.

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

2.4. 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 als auch tatsächliche Mängel hin überprüfen. Sie hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – aber 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 mit Hinweisen).

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

3.

Im Berufungsverfahren ist nicht streitig, dass der zwischen den Parteien vereinbarte Mietzins mangels Aushändigung des amtlichen Formulars nichtig ist (vgl. Art. 270 Abs. 2 OR) und daher durch das Gericht festgelegt werden muss. Die Berufungsklägerin rügt jedoch, das Mietgericht sei dabei falsch vorgegangen.

3.1. Bei der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses aufgrund fehlender Übergabe des amtlichen Formulars handelt es sich nicht um eine (reine) Prüfung der Missbräuchlichkeit des Mietzinses (vgl. Art. 270 Abs. 1 OR), sondern um eine gerichtliche Vertragsergänzung infolge Teilnichtigkeit des Mietvertrages (vgl. Urteil BGer 4A\_517/2014 vom 2. Februar 2015 E. 5.1). Das zuständige Sachgericht verfügt hierbei über einen besonders weiten Ermessensspielraum und hat sich auf alle Umstände des Einzelfalles zu stützen (vgl. BGE 124 III 62 E. 2b; Urteil BGer

4A\_211/2020 vom 25. August 2020 E. 6). Dabei hat es zwar grundsätzlich in erster Linie auf das (absolute) Kriterium der zulässigen Nettorendite gemäss Art. 269 OR abzustellen (Urteil BGer 4A\_409/2022 vom 19. September 2023 E. 5.2). Andere Kriterien haben aber insbesondere dann zur Anwendung zu gelangen, wenn es infolge fehlender Sachverhaltselemente schwierig oder unmöglich ist, die zulässige Nettorendite zu bestimmen (vgl. BGE 148 III 209 E. 3.1; 147 III 14 E. 4.2). Massgebend für die weitere Vorgehensweise bei der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses ist in einer solchen Konstellation, ob der Vermieter diesen Umstand zu vertreten hat oder nicht (vgl. BGE 147 III 14 E. 6.1; Urteil BGer 4A\_211/2020 vom 25. August 2020 E. 6; siehe zum Ganzen: Urteil KGer FR 102 2024 155 vom 9. Januar 2026 E. 4.1).

3.2. Vorliegend ist unstrittig, dass (auch mit Blick auf das Alter der Liegenschaft) grundsätzlich primär auf das absolute Kriterium der zulässigen Nettorendite abzustellen wäre. Die Berufungsklägerin rügt indessen, das Mietgericht gehe zu Unrecht davon aus, dass dies aufgrund des Ausgangs des Beweisverfahrens nicht möglich sei.

3.2.1. Der II. Zivilappellationshof stellte mit Urteil 102 2022 116 vom 12. Mai 2023 fest, entgegen der Ansicht des Mietgerichts seien nicht die Anlagekosten der Berufungsbeklagten, sondern diejenigen von F. \_\_\_\_\_ massgebend, welcher bei Abschluss des Mietvertrags als Eigentümer der Liegenschaft der Vertragspartner gewesen sei, zumal es um die Festsetzung des Anfangsmietzinses gehe. Die Beklagten seien ihrerseits lediglich durch Schenkung bzw. Vermögensübertragung in das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten eingetreten. Da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu erwarten sei, dass die wichtigen Belege für die Nettorenditeberechnung im Rahmen einer professionellen Liegenschaftsverwaltung sorgfältig aufbewahrt würden, habe die Vorinstanz nicht einfach davon ausgehen dürfen, dass F. \_\_\_\_\_ nunmehr 10 Jahre später nicht mehr über die notwendigen Belege betreffend die Anlagekosten verfüge. Zudem habe die Berufungsklägerin bereits vor dem Mietgericht subsidiär beantragt, dass der Kaufvertrag beim Grundbuchamt des Sensebezirks zu edieren sei. Selbst wenn F. \_\_\_\_\_ nicht über den Kaufvertrag verfügen sollte, könne dieser daher erhältlich gemacht werden und könnten sich daraus auch Informationen über die Finanzierung der Liegenschaft ergeben. Entgegen der Ansicht des Mietgerichts seien daher nicht sämtliche Editionsbegehren der Berufungsklägerin ins Leere gelaufen und die Vorinstanz hätte diese nicht ohne Weiteres abweisen dürfen. Die Berufung sei daher insoweit gutzuheissen und die Angelegenheit zur weiteren Abklärung und neuen Entscheidung an das Mietgericht zurückzuweisen (a.a.O., E. 2.4).

3.2.2. Das Mietgericht erwägt nun diesbezüglich im angefochtenen Urteil, die Klägerin habe im Schreiben vom 28. Dezember 2023 selbst festgestellt, dass keine Belege betreffend das von F. \_\_\_\_\_ für den Kauf der Liegenschaft aufgenommene Fremdkapital in den Akten liegen würden. Sodann würden die Beklagten ebenfalls ausführen, dass die massgeblichen Unterlagen nicht mehr bestünden. Dies habe F. \_\_\_\_\_ zudem schriftlich am 28. Juli 2022 und anlässlich seiner Befragung vom 12. März 2024 auch mündlich bestätigt. Entsprechend sei unbestritten, dass das Fremdkapital im Zeitpunkt des Kaufes der Liegenschaft durch F. \_\_\_\_\_ bis zum Abschluss der Beweisabnahme durch die eingereichten Belege nicht korrekt habe festgestellt werden können. Daraus folge, dass trotz weitergehender Sachverhaltsabklärungen die notwendigen Belege bezüglich der Anlagekosten von F. \_\_\_\_\_ nicht im Recht lägen und somit keine Nettorenditeberechnung vorgenommen werden könne (a.a.O., E. 3 und 4).

3.2.3. Die Berufungsklägerin hält dem entgegen, die eigentliche Frage sei, wie die Finanzierung der Liegenschaft bei Abschluss des Mietvertrags ausgesehen habe (Berufung, Rz. 11 und 17). Im Widerspruch dazu weist sie indessen (zutreffend) selbst darauf hin, dass das «beim Erwerb der

Liegenschaft investierte [Eigen-]Kapital [...] auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns der Teuerung angepasst werden [muss]» (Berufung, Rz. 10). Ausgangspunkt für die Bestimmung des Eigenkapitals sind daher immer die ursprünglichen Anlagekosten, wozu namentlich die Bestimmung des ursprünglichen Eigenkapitals notwendig ist (vgl. BGE 147 III 14 E. 7.1). Fehlen die Angaben hierzu, ist eine Berechnung der zulässigen Nettoendite nicht möglich und ist zur Bestimmung des Anfangsmietzinses auf andere Kriterien abzustellen (Urteil KGer FR 102 2024 155 vom 9. Januar 2026 E. 4.1; ausführlich zum Ganzen: DÖNNI/WETTSTEIN, *in*: mp 2023, S. 7 ff., S. 25–30).

Entsprechend dem Gesagten stellt denn auch die Berufungsklägerin bei ihren eigenen Berechnungen der zulässigen Nettoendite jeweils auf das Eigenkapital zum Zeitpunkt des Kaufs der Liegenschaft durch F. \_\_\_\_\_ ab, um dieses «bis zum Abschluss des Mietvertrags im Januar 2011 der Teuerung anzupassen» (Berufung, Rz. 13). Zwar behauptet sie in diesem Zusammenhang, die Annahme des Mietgerichts, dass die Fremdbelastung der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Kaufs durch F. \_\_\_\_\_ nicht genau bestimmt werden könne, sei nicht richtig. Indessen vermag auch sie nicht überzeugend und widerspruchsfrei die Höhe des investierten Eigen- respektive Fremdkapitals aufzuzeigen: Einmal stellt sie zur Bestimmung des damaligen Fremdkapitals auf Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 1'280'500.- ab (Berufung, Rz. 12), die unbestrittenermassen gemäss Kaufvertrag die Liegenschaft zu diesem Zeitpunkt belasteten. Ein anderes Mal beruft sie sich hingegen auf zwei erst kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft erstellte Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 1'392'000.- (CHF 667'000.- und CHF 725'000.-; Berufung, Rz. 12). Unbeantwortet bleibt indessen die Frage, ob respektive in welchem Umfang und zu welchem Zweck diese Schuldbriefe überhaupt verpfändet wurden. Die Berufungsklägerin geht in einer dritten Hypothese daher davon aus, die Liegenschaft sei ausschliesslich mit Eigenkapital erworben worden. Dem Mietgericht ist daher zuzustimmen, dass sich der Sachverhalt bezüglich der für eine Nettoenditeberechnung notwendigen Anlagekosten nicht hinreichend bestimmen lässt.

3.2.4. Doch selbst wenn mit der Berufungsklägerin davon auszugehen wäre, die Anlagekosten liessen sich erstellen, etwa weil mangels des Nachweises von Fremdkapital von einer Eigenkapitalquote von 100% auszugehen wäre, würde sich am Ergebnis nichts ändern. Zur Berechnung der zulässigen Nettoendite sind nicht nur die Anschaffungskosten, sondern auch die (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) tatsächlich anfallenden laufenden Liegenschaftskosten (insb. die Kapitalkosten, die Betriebskosten und die Unterhaltskosten) erforderlich (vgl. BGE 141 III 245 E. 6.3). Da die Unterhaltskosten je nach berücksichtigtem Zeitabstand starken Schwankungen unterliegen können, ist grundsätzlich auf den Durchschnitt der letzten fünf Jahre abzustellen (vgl. BGE 141 III 245 E. 3.7 und 6.5 f.; 117 II 77 E. 2b/bb; siehe auch Urteile BGer 4A\_530/2012 vom 17. Dezember 2012 E. 3.1; 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b).

Vorliegend liegt unstreitig einzig die Erfolgsrechnung für das Jahr 2011 vor. Dass dies für die Bestimmung der massgebenden laufenden Liegenschaftskosten nicht ausreichend ist, zeigen bereits die eigenen Ausführungen der Berufungsklägerin: So will sie den in der Erfolgsrechnung 2011 ausgewiesenen Gebäudeunterhalt vollständig ausscheiden, da dieser einerseits Renovationen betreffe (und daher angesichts seines ausserordentlichen Charakters höchstens pro rata Amortisation einbezogen werden dürfe) und andererseits erst nach Unterzeichnung des Mietvertrags – der im Januar 2011 unterzeichnet wurde – angefallen sei (Berufung, Rz. 19). Dies hätte indessen zur Folge, dass vorliegend die Unterhaltskosten bei der Nettoenditeberechnung in unzulässiger Weise überhaupt nicht berücksichtigt würden. Gerade weil die Berufungsklägerin vorbringt, der Unterhalt für das Jahr 2011 sei als ausserordentlich hoch zu betrachten, wäre es von entscheidender Bedeutung, dass wenigstens Angaben über den Unterhalt der letzten drei Jahre vor Vertragsantritt vorliegen (vgl. Urteil 4C.293/2000 vom 24. Januar 2001 E. 1b). Mangels derartiger

Unterlagen ist – unabhängig von der Feststellbarkeit der Anlagekosten – keine seriöse Berechnung der zulässigen Nettorendite möglich. Das zeigt sich im Übrigen auch darin, dass die Berufungsklägerin in ihrer Nettorenditeberechnung für die Kapitalkosten – mangels anderer Angaben – auf das Jahr 2021 abstellt (Berufung, Rz. 15 und 20), ihre Berechnung mithin auf einer etwas beliebig wirkenden Ansammlung verfügbarer Daten und unbelegter Hypothesen beruht.

3.3. Nach dem Gesagten ist dem Mietgericht zuzustimmen, dass vorliegend das (absolute) Kriterium der zulässigen Nettorendite nicht zur Anwendung gelangen kann, da der hierfür massgebende Sachverhalt nicht feststellbar ist. Es stellt sich daher die Frage, nach welcher alternativen Methode der Anfangsmietzins festzusetzen ist.

3.3.1. Das Mietgericht hält dazu zusammengefasst fest, da eine Nettorenditeberechnung nicht möglich sei und dies nicht den Beklagten zugeschrieben werden könne, sei der Anfangsmietzins mittels Vergleichsobjekten im Sinne von Art. 269 lit. a OR sowie Art. 11 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der sechs im Recht liegenden (den massgeblichen Zeitraum betreffenden) Mietverträge von vergleichbaren Liegenschaften im selben Ortsteil von E. \_\_\_\_\_ gelangt es zum Ergebnis, dass sich die (nichtige) Mietpreisvereinbarung als durchaus orts- und quartierüblich erweise und der Anfangsmietzins daher auf CHF 1'220.- festzusetzen sei.

In einer Eventualbegründung stützt sich das Mietgericht weiter auf die Mietpreisstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik für den Kanton Freiburg. Im Jahr 2011 habe der durchschnittliche Mietpreis im Kanton Freiburg für eine 3-Zimmerwohnung CHF 1'100.- und für eine 4-Zimmerwohnung CHF 1'400.- betragen. Für eine 3.5-Zimmerwohnung resultiere somit ein durchschnittlicher Mietpreis von CHF 1'250.-, womit auch nach dieser Methode der Anfangsmietzins auf die Höhe des ursprünglich durch die Parteien vereinbarten (für nichtig erklärten) Nettomietpreises von CHF 1'220.- festzusetzen sei.

Schliesslich hält das Mietgericht in einer Subeventualbegründung fest, selbst wenn von einer Verletzung der Mitwirkungspflicht durch die Beklagten auszugehen wäre, würde dies nichts am Ergebnis ändern. Zwar könne es sich diesfalls auf die Angaben der Klägerin stützen, müsse diese aber anhand der vorliegenden statistischen Daten sowie der eigenen Erfahrung einer Plausibilitätsprüfung unterziehen. Vorliegend mache die Klägerin geltend, dass ein Nettomietzins von CHF 230.- bzw. CHF 460.- für die 3.5-Zimmerwohnung angemessen sei. Dies widerspreche jedoch nicht nur sämtlichen statistischen Daten, sondern sei für eine Wohnung in E. \_\_\_\_\_ realitätsfremd, so dass dem Antrag der Klägerin unter keinen Umständen gefolgt werden könne. Demnach sei auch in dieser Konstellation auf die verfügbaren statistischen Daten abzustellen, womit wiederum von einem Anfangsmietzins von CHF 1'220.- auszugehen sei.

3.3.2. Die Berufungsklägerin setzt sich in ihrer Berufungsschrift in keiner Weise mit diesen ausführlichen Erwägungen des Mietgerichts auseinander und legt auch sonst nicht dar, wie ihrer Meinung nach vorzugehen wäre, sollte nicht auf das absolute Kriterium der zulässigen Nettorendite abgestellt werden können. Da der II. Zivilappellationshof nicht gehalten ist, wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen, erübrigt sich eine eingehende Prüfung des angefochtenen Urteils in diesem Punkt (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.4; siehe E. 2.4 hiavor). Der von der Vorinstanz festgelegte Anfangsmietzins von CHF 1'220.- ist jedenfalls bei bloss summarischer Prüfung nicht zu beanstanden. Es kann daher offen bleiben, ob die Berufungsbeklagten ihrer Mitwirkungspflicht im Verfahren vor der Vorinstanz tatsächlich hinreichend

nachgekommen sind und ob das Mietgericht hier vorrangig auf das Kriterium der orts- und quartierüblichen Vergleichsmiete oder die ihm vorliegenden statistischen Daten und seinen eigenen Erfahrungsschatz abzustellen hat (vgl. dazu ausführlich Urteil KGer FR 102 2024 155 vom 9. Januar 2026 E. 4.4), zumal es ohnehin in sämtlichen Konstellationen zum selben überzeugenden Ergebnis gelangt.

4.

In ihrem Subsidiär Antrag verlangt die Berufungsklägerin, der Nettomietzins sei ab dem 1. Juli 2020 auf CHF 1'025.50 festzusetzen. Diesbezüglich ist einzig streitig, von welchem Ausgangspunkt für die Berechnung der (unbestrittenermassen vorzunehmenden) Mietzinsherabsetzung auszugehen ist.

4.1. Der II. Zivilappellationshof setzte sich bereits in seinem ersten Urteil 102 2022 116 vom 12. Mai 2023 ausführlich mit dieser Frage auseinander. Darin hielt er zusammengefasst fest, im Laufe des Mietverhältnisses sei der Mietzins mehrfach auf Begehren der Berufungsklägerin infolge des gesunkenen Referenzzinssatzes herabgesetzt worden. Zwar seien ihr die beantragten Mietzinsherabsetzungen jeweils nicht vollumfänglich gewährt worden, da die Vermieterschaft jeweils eine pauschale Steigerung der Betriebskosten von 0.5% geltend gemacht habe. Es sei ihr indessen offen gestanden, angesichts der nicht vollumfänglich gewährten Mietzinsherabsetzung nach Art. 270a Abs. 2 OR die Schlichtungsbehörde anzurufen. Dies habe die Berufungsklägerin nicht getan, weshalb für die Mietzinsanpassung ab dem 1. Juli 2020 einzig jene Änderungen der Berechnungsgrundlage zu berücksichtigen seien, die sich seit der letzten Mietzinsfestsetzung vom 1. Oktober 2017 verwirklicht haben (a.a.O., E. 3). Die Sache wurde diesbezüglich einzig deshalb an die Vorinstanz zurückgewiesen und die Berufung insoweit teilweise gutgeheissen, als die vom Mietgericht im Urteil vom 6. Mai 2022 vorgenommene Mietzinsherabsetzung auf dem nichtigen Anfangsmietzins als Berechnungsgrundlage erfolgte und es diesen neu festzusetzen hatte (a.a.O., E. 2.4 und 3.3; siehe E. 3.2.2 hiervor).

4.2. Das Mietgericht hält im angefochtenen Urteil vom 12. April 2024 fest, der Anfangsmietzins sei nach der (ergänzenden) Sachverhaltsermittlung wiederum auf CHF 1'220.- festgesetzt worden, wie dies bereits im Entscheid vom 6. Mai 2022 der Fall gewesen sei. Somit behielten die darin enthaltenen Erwägungen ihre Richtigkeit. Entsprechend geht es zur Berechnung der zu gewährenden Mietzinsreduktion (erneut) vom letzten per 1. Oktober 2017 festgesetzten Mietzins aus. Demgegenüber stellt sich die Berufungsklägerin nach wie vor auf den Standpunkt, es sei als Berechnungsgrundlage vom gerichtlich festgesetzten Anfangsmietzins auszugehen und dieser sei per 1. Juli 2020 um 15.94% herabzusetzen. Soweit die Berufungsklägerin ihre diesbezügliche Kritik am angefochtenen Entscheid überhaupt begründet, bringt sie nicht vor, das Mietgericht widerspreche mit seiner Vorgehensweise den diesbezüglichen Vorgaben des II. Zivilappellationshofs in seiner Rückweisungsentscheid vom 12. Mai 2023 (siehe E. 4.1). Die Rügen der Berufungsklägerin hinsichtlich der beantragten Mietzinsherabsetzung richten sich zumindest im Ergebnis gegen den genannten Rückweisungsentscheid, weshalb darauf nicht einzugehen ist. Denn dieser Rückweisungsentscheid ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur für die erste Instanz verbindlich, sondern er kann auch von der rückweisenden Instanz später nicht mehr in Frage gestellt werden (BGE 143 III 290 E. 1.5; BGE 135 III 335 E. 2).

5.

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

5.2. Bei Mietstreitigkeiten über Wohnräume werden keine Gerichtsgebühren erhoben, wenn die Hauptwohnung des Mieters betroffen ist und diese – wie hier – keine Luxuswohnung darstellt (Art. 130 Abs. 1 JG i.V.m. Art. 116 Abs. 1 ZPO).

5.3. Festzusetzen ist die von der Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung für das Berufungsverfahren (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Da der Streitwert mehr als CHF 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. Bei einem Streitwert von CHF 51'960.- beträgt der Zuschlag 18.24%.

5.4. Rechtsanwalt Markus Meuwly macht in seiner Kostennote vom 5. März 2026 einen Zeitaufwand von 12 Stunden und 50 Minuten sowie Auslagen von CHF 174.- für das Berufungsverfahren geltend. Der Zeitaufwand ist nicht zu beanstanden, wird aber zu einem Stundentarif von CHF 250.- vergütet und nicht wie beantragt zu einem Stundentarif von CHF 300.-. Die den Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung wird mithin auf CHF 3'208.50, der Zuschlag auf CHF 585.25 (18.24% der Grundentschädigung), die Auslagen auf CHF 160.45 (5% der Grundentschädigung) und die Mehrwertsteuer auf CHF 320.30 (8.1% von CHF 3'954.20) festgesetzt, was ein Total von CHF 4'274.50 ergibt.

*(Dispositiv auf nachfolgender Seite)*

## Der Hof erkennt:

I. Die Berufung wird abgewiesen.

Das Urteil des Mietgerichts des Sense- und Seebezirks vom 12. April 2024 wird bestätigt.

II. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

III. Die von A. \_\_\_\_\_ der B. \_\_\_\_\_ AG und C. \_\_\_\_\_ zu leistende Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 4'274.50, inkl. 8,1% MwSt. von CHF 320.30, 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, 27. März 2026/psc*

Die Präsidentin

Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin