

Récusation ; juge exerçant également comme avocat ; hausse de loyer ; autorisation de procéder ; formule officielle ; prestations supplémentaires du bailleur

**Art. 30 al. 1 Cst. ; 6 par. 1 CEDH ; 206 ss CPC ; 92 al. 2 LTF ; 62 ss, 269, 269a let. b, 269d al. 1 CO ; 14 OBLF**

La garantie d'un tribunal indépendant et impartial résultant des art. 30 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH est violée lorsque, objectivement, il existe des circonstances susceptibles de créer une apparence de partialité ou un risque de préjugé (consid. 3.1). **Un juge exerçant comme avocat à côté de son activité de magistrat apparaît comme partial lorsqu'il existe un mandat encore en cours avec une partie ou qu'il est intervenu à plusieurs reprises ou peu de temps auparavant en tant qu'avocat pour une partie** (consid. 3.3). Une apparence de partialité peut également résulter de déclarations du juge avant ou pendant le procès, qui permettent de conclure que celui-ci a déjà formé son opinion sur la procédure. **En revanche, le fait que – comme en l'espèce – un juge ait représenté à plusieurs reprises des bailleurs (non parties à la procédure) dans des affaires de droit du bail ne permet pas de retenir une partialité envers les parties locataires** (consid. 3.4).

**Dans une procédure en contestation d'une hausse de loyer, le locataire est requérant dans la procédure de conciliation**, de sorte que, si le bailleur et requis fait défaut, l'autorité de conciliation procède comme s'il n'y avait pas eu d'accord (art. 206 al. 2 CPC). **Ce n'est qu'après la délivrance de l'autorisation de procéder qu'un changement de rôle intervient (art. 209 al. 1 let. a CPC ; le bailleur devient demandeur)** (consid. 4.3.1.1). **La décision, notifiée séparément, par laquelle le tribunal constate que l'autorisation de procéder est valable, qu'il est compétent et qu'il peut entrer en matière est une décision incidente**, qui peut faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral sur la base de l'art. 92 al. 1 LTF. Elle ne peut plus être attaquée ultérieurement (art. 92 al. 2 LTF).

L'art. 269d al. 1 CO oblige le bailleur à faire usage de la formule officielle pour notifier une hausse de loyer. **Si la formule officielle fait défaut, la hausse est nulle**. Le locataire qui a payé le loyer augmenté peut demander au bailleur la restitution du trop-perçu (art. 62 ss CO), en introduisant sa demande dans un délai relatif d'un an (note : ce délai a passé à 3 ans suite à la révision du droit de la prescription, [Modification du CO du 15 juin 2018, RO 2018 5343]) après avoir eu connaissance de son droit à la restitution et un délai absolu de 10 ans (consid. 6.1). **Il convient toutefois de réserver l'abus de droit** (consid. 6.3).

La notion de « prestations supplémentaires » au sens de l'art. 269a let. b CO est précisée par l'art. 14 OBLF, qui indique notamment que les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. **Le tribunal fait appel à son pouvoir d'appréciation pour déterminer la part des coûts entraînant une plus-value, de sorte que le Tribunal fédéral ne revoit cet élément qu'avec retenue** (consid. 7.3.1).

L'art. 269 CO contient une règle générale indiquant quand les loyers sont abusifs ; l'art. 269a CO liste quant à lui des exceptions dans lesquelles les loyers sont présumés non abusifs. **Avec les art. 269a let. b CO et 14 OBLF, le législateur a voulu encourager les prestations supplémentaires des bailleurs**. En particulier, l'art. 14 OBLF a été introduit afin d'encourager les bailleurs à effectuer régulièrement des travaux d'entretien, mais aussi à regrouper les rénovations dans la mesure du possible (consid. 7.3.2).

**Les faits sur lesquels reposent les normes de droit applicables doivent être allégués dans leurs grandes lignes**. Si la partie adverse conteste les faits, elle doit le faire de manière suffisamment concrète, afin que les affirmations individuelles contestées puissent être identifiées (consid. 8.3).

#### Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,  
Bundesrichterinnen Hohl, Kiss,  
Bundesrichter Rüedi,  
Bundesrichterin May Canellas,  
Gerichtsschreiber Luczak.

#### Verfahrensbeteiligte

1. A.,  
2. B.,  
3. C.,  
4. a) D., und  
b) E.,  
5. a) F.F., und  
b) G.F.,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,  
Beschwerdeführer,

gegen

G. Vorsorge (ehemals H. Vorsorgestiftung),  
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Lauper, Beschwerdegegnerin.

#### Gegenstand

Anfangsmietzins (Art. 269 und 269a OR), Mietzinserhöhung (Art. 269d OR); Mietzinsreduktion (Art. 270a OR),

Beschwerde gegen die Urteile vom 10. Juli 2012

(102 2012-86) und vom 16. August 2022 (102 2021 181) des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof.

#### Sachverhalt:

A.

A.a. Die H. Vorsorgestiftung war Eigentümerin der Liegenschaften X. 17/19 und 27 in U. Ihre Aktiven und Passiven gingen gemäss Fusionsvertrag vom 30. Mai 2017 an die **Stiftung G. Vorsorge (Vermieterin)**.

A.b. **B. ist gemäss Vertrag vom 24. Januar 1994 Mieterin einer 2-Zimmer-Wohnung in der X. 19.**

**A. ist gemäss Vertrag vom 9. Januar 1989 Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung in der X. 19.**

**C. ist gemäss Vertrag vom 9. Januar 2007 Mieter einer 1-Zimmer-Wohnung in der X. 19.**

**D. und E. sind gemäss Vertrag vom 30. September 2010 Mieter einer 4.5-Zimmer-Wohnung in der X. 27.**

**F.F. und G.F. sind gemäss Vertrag vom 16. August 2010 Mieter einer 5-Zimmer-Wohnung in der X. 17.**

A.c. Mit Formular vom 7. Juni 2011 zeigte die Vermieterin sämtlichen Mietern eine **Mietzinserhöhung** per 1. Oktober 2011 an. Dies fochten die Mieter an. **Die Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 blieb ohne Erfolg.**

B.

Am 7. Oktober 2011 **klagte die Vermieterin beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks.**

B.a. Die Vermieterin beantragte primär, die Protokolle über die Schlichtungsverhandlung zurückzuweisen und die Schlichtungsstelle anzuhalten, gesetzeskonforme Klagebewilligungen auszustellen. Das Mietgericht beschränkte das Verfahren auf die Rechtzeitigkeit der Klage und die Frage, ob die Schlichtungsverhandlung rechtskonform durchgeführt worden sei. Bei diesen Fragen handle es sich um Prozessvoraussetzungen. Allenfalls könnte auf die Klage nicht eingetreten werden. Es erliess am 15. März 2012 einen Zwischenentscheid, mit dem es die Anträge der Parteien abwies und auf die Klage eintrat. Es erachtete diese als rechtzeitig und hielt zur Frage, ob die Schlichtungsverhandlung rechtskonform durchgeführt worden sei, fest, zwar sei nicht die Vermieterin, sondern lediglich deren Liegenschaftsverwalterin zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen worden und an dieser tatsächlich anwesend gewesen. Es erachtete eine Rückweisung an die Schlichtungsbehörde aber als nicht sinnvoll und überspitzt formalistisch. Die Mieter erhoben gegen den Entscheid des Mietgerichts Berufung, die das Kantonsgericht Freiburg am 10. Juli 2012 abwies. Auf die dagegen gerichtete Beschwerde in Zivilsachen trat das Bundesgericht nicht ein, weil die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG nicht erfüllt waren (Urteil 4A\_523/2012 vom 3. Oktober 2012).

**B.b. Nach anderen prozessualen Weiterungen (das Verfahren wurde etwa mit Blick auf ein anderes Verfahren zeitweise sistiert), erhoben die Mieter am 16. Oktober 2017 mit der Klageantwort Widerklage, mit der sie diverse Mietzinsherabsetzungsbegehren stellten und zum Teil eine gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses verlangten.**

**B.c. Am 6. September 2021 erging das Urteil des Mietgerichts, das die Klage der Vermieterin und die Widerklagen der Mieter teilweise guthiess.** Es bestimmte den Anfangsmietzins für D. und E., C. sowie F.F. und G.F.. Sodann stellte es fest, dass die Mietzinserhöhungen vom 7. Juni 2011 rechtmässig seien und fixierte die Mietzinse per 1. Oktober 2011. Schliesslich entschied es über die Herabsetzung von Mietzinsen an diversen Daten. Die Gerichtskosten auferlegte es den Parteien je zur Hälfte und schlug die Parteikosten wett.

**B.d. Dagegen erhoben die Mieter Berufung und die Vermieterin Anschlussberufung.**

**Am 16. August 2022 hiess das Kantonsgericht Freiburg die Berufung und die Anschlussberufung teilweise gut.**

Was die Anfangsmietzinse betrifft, trat es auf die Begehren von C., von D. und E. sowie von F.F. und G.F. nicht ein. Die diesbezüglichen mietgerichtlichen Anordnungen zum Anfangsmietzins hob es ersatzlos auf.

Das Kantonsgericht bestätigte, dass die Mietzinserhöhungen gemäss Formularmitteilungen vom 7. Juni 2011 rechtmässig erfolgt seien. Es bestimmte die Nettomietzinse per 1. Oktober 2011 für D. und E. auf Fr. 1'480.-- zuzüglich Akonto für Heiz- und Nebenkosten von Fr. 250.--, für B. auf Fr. 883.-- zuzüglich Akonto für Heiz- und Nebenkosten von Fr. 185.--, für C. auf Fr. 607.-- zuzüglich Akonto für Heiz- und Nebenkosten von Fr. 170.--, für A. auf Fr. 883.-- zuzüglich Akonto für Heiz- und Nebenkosten von Fr. 270.-- und für F.F. und G.F. auf Fr. 1'675.-- zuzüglich Akonto für Heiz- und Nebenkosten von Fr. 275.--. Schliesslich stellte das Kantonsgericht fest, dass der Nettomietzins von D. und E. per 1. November 2012 Fr. 1'395.-- beträgt, per 1. Februar 2014 Fr. 1'352.-- und per 1. Oktober 2015 Fr. 1'308.--; dass der Nettomietzins von B. per 1. November 2012 Fr. 832.-- beträgt, per 1. Mai 2014 Fr. 806.--, per 1. November 2015 Fr. 780.--, per 1. November 2017 Fr. 758.-- und per 1. November 2020 Fr. 737.--; dass der Nettomietzins von A. per 1. November 2012 Fr. 832.-- beträgt, per 1. Mai 2014 Fr. 806.--, per 1. November 2015 Fr. 780.--, per 1. November 2017 Fr. 758.-- und per 1. November 2020 Fr. 737.-- und dass der Nettomietzins von F.F. und G.F. per 1. November 2012 Fr. 1'579.-- und per 1. Februar 2014 Fr. 1'530.-- beträgt.

Die Gerichtskosten für das Verfahren vor Mietgericht auferlegte es zu einem Drittel der Vermieterin

und zu zwei Dritteln den Mietern. Nach dem gleichen Verteilschlüssel sprach es für das Verfahren vor Mietgericht die Parteientschädigungen zu. Im Übrigen bestätigte es das mietgerichtliche Urteil. Die Kosten des Berufungsverfahrens auferlegte es den Mietern und sprach der Vermieterin eine Parteientschädigung zu.

C.

**C.a. Die Mieter beantragen mit Beschwerde in Zivilsachen, die kantonsgerichtlichen Urteile vom 10. Juli 2012 und 16. August 2022 seien aufzuheben.** Die Klage vom 7. Oktober 2011 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Widerklagen vom 16. Oktober 2017 seien gutzuheissen. Die Gerichts- und Parteikosten für die kantonalen Verfahren seien der Vermieterin aufzuerlegen.

D. und E. beantragen, ihr Anfangsmietzins sei gerichtlich festzusetzen und die Vermieterin sei zur Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinse zu verpflichten. Ihr Mietzins sei ab 1. Oktober 2011 um 5,04 % herabzusetzen, ab 1. November 2012 um weitere 6,19 %, ab 1. Februar 2014 um weitere 3,1 % und ab 1. Oktober 2015 um weitere 3,14 %. Unter Vorbehalt der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses sei die Vermieterin zu verpflichten, ihnen Fr. 9'612.-- zu bezahlen.

F.F. und G.F. stellen im Wesentlichen dieselben Anträge mit Ausnahme der Herabsetzung ab 1. Oktober 2015, und sie verlangen von der Vermieterin unter Vorbehalt der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses lediglich Fr. 4'533.--.

A. beantragt, sein Mietzins sei ab 1. Oktober 2011 um Fr. 20.98 auf Fr. 503.-- herabzusetzen, ab 1. November 2012 um Fr. 31.15 auf Fr. 471.90 [sic], ab 1. Mai 2014 um Fr. 14.65 auf Fr. 457.20, ab 1. November 2015 um Fr. 14.37 auf Fr. 442.85, ab 1. November 2017 um Fr. 13.23 auf Fr. 429.60 und ab 1. November 2020 um Fr. 11.15 auf Fr. 418.50 [sic]. Die Vermieterin sei zu verpflichten, ihm zu viel bezahlte Mietzinse von Fr. 9'141.-- zu erstatten.

B. beantragt, ihr Mietzins sei ab 1. Oktober 2011 um Fr. 120.17 auf Fr. 386.83 herabzusetzen, ab 1. November 2012 um Fr. 23.96 auf Fr. 362.87, ab 1. Mai 2014 um Fr. 11.26 auf Fr. 351.60, ab 1. November 2015 um Fr. 11.05 auf Fr. 340.55, ab 1. November 2017 um Fr. 10.18 auf Fr. 330.40 und ab 1. November 2020 um Fr. 8.60 auf Fr. 321.80. Die Vermieterin sei zu verpflichten, ihr zu viel bezahlte Mietzinse von Fr. 19'618.-- zu erstatten. B. ersucht mit separater Eingabe um unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverbeiständung für das Verfahren vor Bundesgericht.

C. beantragt, sein Anfangsmietzins sei gerichtlich festzusetzen und die Vermieterin sei zur Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinse zu verpflichten. Sein Mietzins sei ab 1. Oktober 2011 um 1,16 % herabzusetzen, ab 1. November 2012 um weitere 6,19 %, ab 1. Februar 2014 um weitere 3,1 %, ab 1. Oktober 2015 um weitere 3,14 % herabzusetzen, ab 1. Oktober 2017 um weitere 2,99 % herabzusetzen und ab 1. Juli 2020 um 2.6 % herabzusetzen. Unter Vorbehalt der gerichtlichen Festsetzung des Anfangsmietzinses sei die Vermieterin zu verpflichten, ihm zu viel bezahlte Mietzinse von Fr. 7'532.-- zu erstatten.

C.b. Das Kantonsgericht verzichtet auf eine Vernehmlassung. Die Vermieterin trägt auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde an, soweit darauf einzutreten sei.

C.c. Die Mieter haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1).

1.1. Selbstständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide gemäss Art. 93 BGG können beim Bundesgericht angefochten werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Ist die

Beschwerde nach Art. 93 Abs. 1 oder 2 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so sind die betreffenden Vor- und Zwischenentscheide durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (Art. 93 Abs. 3 BGG). Gegen selbstständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit und über Ausstandsbegehren ist dagegen zwingend sogleich vorzugehen (Art. 92 BGG). Diese Entscheide können später nicht mehr angefochten werden (Art. 92 Abs. 2 BGG). Der Zuständigkeitsbegriff nach Art. 92 BGG umfasst alle bundesrechtlichen Verfahrensbestimmungen, welche die Zulässigkeit eines Rechtsweges oder die Zuständigkeit eines Rechtspflegeorgans zum Gegenstand haben (BGE 138 III 558 E. 1.3; 123 III 67 E. 1a). Nach dem Gesagten können die Beschwerdeführer das vorinstanzliche Urteil vom 10. Juli 2012 anfechten, soweit es sich auf den Inhalt des Urteils vom 16. August 2022 auswirkt und nicht die Zuständigkeit oder ein Ausstandsbegehren betrifft.

1.2. Nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG beträgt der Mindeststreitwert für vermögensrechtliche Angelegenheiten mietrechtlicher Natur Fr. 15'000.--. Das vorinstanzliche Urteil vom 16. August 2022 stellt einen Endentscheid dar. Bei diesen bestimmt sich der Streitwert nach den Begehren, die vor der Vorinstanz streitig geblieben waren (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG).

**Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt dabei der Kapitalwert. Bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer gilt als Kapitalwert der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 51 Abs. 4 BGG). Der Kapitalwert deckt die Zeit von der Klageerhebung in die Zukunft ab, sofern das Mietverhältnis wie vorliegend für gewisse Beschwerdeführer fort dauert. Wird überdies die Rückerstattung zu viel bezahlter Beträge verlangt, zielt dies auf die Vergangenheit und damit auf eine andere Zeitspanne, weshalb der Wert dieses Begehrens zum zukünftigen Interessenwert der wiederkehrenden Leistung hinzuzuzählen ist.** Der Streitwert ist jedenfalls in Bezug auf die beiden Beschwerdeführer, welche die Rechtsbegehren im Berufungsverfahren vollständig beziffert haben (vgl. dazu E. 5 hiernach), höher als Fr. 15'000.--, so dass die Beschwerde in Zivilsachen offensteht, dies auch für die übrigen Streitgenossen (Art. 52 BGG).

1.3. Die Beschwerdeschrift hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG).

1.3.1. Da die Beschwerde in Zivilsachen ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die beschwerdeführende Partei grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen. Im Falle von Geldforderungen sind die Anträge zu beziffern (BGE 143 III 111 E. 1.2 mit Hinweis).

1.3.2. **Damit fragt sich, ob vor Bundesgericht die Anträge, den Anfangsmietzins gerichtlich festzusetzen, hinreichend beziffert sind,** und zwar unabhängig von der mit der Beschwerde aufgeworfenen Frage, ob die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen ist, entsprechende Anträge hätten in der Widerklage beziffert werden müssen (vgl. hierzu E. 5 hiernach). Denn vor Bundesgericht stellt sich die Frage in einem anderen Zusammenhang, indem es nicht um die erstmalige Bezifferung bei (Wider-) Klageeinreichung geht. Das Mietgericht hat (im Gegensatz zur Vorinstanz) die unbezifferten Anträge nicht für ungenügend erachtet, sondern die Anfangsmietzinse auf die Höhe der vereinbarten Mietzinse festgesetzt, was von der Vorinstanz in einer Eventualbegründung nicht beanstandet wurde. Damit stellt sich die Frage, ob sich aus der Beschwerde hinreichend ergibt, inwieweit das Bundesgericht diese Festsetzung nach Ansicht der Beschwerdeführer bei Gutheissung der Beschwerde abzuändern hätte. **Die Frage braucht nicht vertieft zu werden, da der Beschwerde insoweit auch dann kein Erfolg beschieden ist, wenn man die Rechtsbegehren in Bezug auf die Festsetzung des Anfangsmietzinses als genügend ansehen wollte.**

1.4. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt einer genügenden Begründung (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) einzutreten.

2.

**2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden.** Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten wird (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist dabei, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2).

**2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat** (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

**Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG** (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

3.

**Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung ihres Anspruchs auf ein verfassungsmässiges Gericht.**

**3.1. Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch darauf, dass ihre Streitsache von einem unbefangenen, unvoreingenommenen und unparteiischen Gericht beurteilt wird.** Es soll garantiert werden, dass keine sachfremden Umstände, die ausserhalb des Prozesses liegen, in sachwidriger Weise zugunsten oder zulasten einer Partei auf das gerichtliche Urteil einwirken. **Art. 30 Abs. 1 BV soll zu der für einen korrekten und fairen Prozess erforderlichen Offenheit des Verfahrens im Einzelfall beitragen und damit ein gerechtes Urteil ermöglichen** (BGE 147 III 89 E. 4.1, 379 E. 2.3.1; 144 I 159 E. 4.3; 142 III 732 E. 4.2.2). **Die Garantie des verfassungsmässigen Gerichts wird bereits verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen.** Voreingenommenheit und Befangenheit in diesem Sinne werden nach der Rechtsprechung angenommen, wenn im Einzelfall anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände Gegebenheiten aufscheinen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Gerichts zu erwecken. **Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einer Partei abzustellen. Das Misstrauen in die Unvoreingenommenheit muss vielmehr in objektiver Weise begründet erscheinen.** Es genügt, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit hervorrufen. Für die Ablehnung wird nicht verlangt, dass die Gerichtsperson tatsächlich befangen ist (BGE 147 III 89 E. 4.1; 142 III 732 E. 4.2.2; 140 III 221 E. 4.1 S. 222).

3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, am vorinstanzlichen Urteil vom 16. August 2022 seien Kantonsrichterin I. als Präsidentin, Kantonsrichterin J. als Richterin und K. als nebenamtlicher Ersatzrichter beteiligt gewesen. Diese Zusammensetzung sei den Parteien nicht vorgängig bekannt gegeben worden. K. sei in V. als Rechtsanwalt tätig und vertrete "sehr oft" die Vermieterschaft. Bei der Frage der Anfechtung des Anfangsmietzins habe er "immer wieder" vorgetragen, dass die notwendigen Unterlagen für eine Nettoenditeberechnung nicht beigebracht werden könnten. Dies auch in den Fällen, welche zu den Urteilen 4A\_83/2022 vom 22. August 2022 und 4A\_581/2018 vom 9. Juli 2019 geführt hätten.

**3.3. Das Bundesgericht hat sich wiederholt mit der Konstellation befasst, dass ein nebenamtlicher Richter als Rechtsanwalt tätig ist. Dabei hat es einen strengen Massstab angelegt: Ein als Richter amtierender Anwalt erscheint nach ständiger Rechtsprechung als befangen, wenn zu einer Partei ein noch offenes Mandatsverhältnis besteht oder er für eine Partei mehrmals oder kurze Zeit vorher anwaltlich tätig geworden ist.** Dies gilt unabhängig davon, ob das Mandat in einem Sachzusammenhang mit dem zu beurteilenden Streitgegenstand steht oder nicht. **Befangenheit des als Richter amtierenden Anwalts ist auch anzunehmen, wenn im anderen Verfahren ein solches Vertretungsverhältnis zur Gegenpartei einer der Prozessparteien besteht oder bestanden hat.** In solchen Fällen geht das Bundesgericht ungeachtet der weiteren konkreten Umstände, also abstrakt ohne eine konkrete fallbezogene Prüfung, von einem Anschein der Befangenheit aus (BGE 147 III 89 E. 4.2.2; 139 III 433 E. 2.1.4; je mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 4A\_448/2022 vom 12. Januar 2023 E. 3.1). Eine solche Konstellation liegt hier aber nicht vor.

**3.4. Der Anschein der Befangenheit kann allerdings durch unterschiedlichste Umstände und Gegebenheiten erweckt werden. Dazu können nach der Rechtsprechung insbesondere auch vor oder während eines Prozesses abgegebene Äusserungen eines Richters zählen, die den Schluss zulassen, dass sich dieser bereits eine feste Meinung über den Ausgang des Verfahrens gebildet hat (BGE 134 I 238 E. 2.1 mit Hinweisen), namentlich wenn der Eindruck entsteht, ihm fehle die notwendige Distanz (vgl. BGE 114 Ia 153 E. 3b/cc S. 160), um den konkreten Fall offen und unvoreingenommen zu beurteilen.** Was die Beschwerdeführer diesbezüglich vorbringen, genügt aber nicht, um den Richter als befangen erscheinen zu lassen. Ihre Rüge erweist sich als unbegründet: **Zwar haben die Anwältinnen und Anwälte den Standpunkt ihrer Klientschaft in einem gewissen Masse zu ihrem eigenen zu machen, was den Anschein erwecken kann, sie könnten einen gleichgelagerten Fall als Gerichtsperson nicht unbefangen beurteilen (BGE 147 III 89 E. 5.1; zit. Urteil 4A\_448/2022 E. 3.1). Doch bleibt es dabei, dass Anwältinnen und Anwälte die Interessen ihrer Klientschaft vertreten (vgl. nur Art. 12 lit. c BGFA).** Nehmen sie für diese in einem konkreten Verfahren einen Standpunkt ein, lässt sich daraus nicht ohne Weiteres auf eine vorgefasste Meinung schliessen. Die Beschwerdeführer greifen Verfahren heraus, in denen K. Vermieter vertrat. Zwar trifft zu, dass sich eine von ihm vertretene Vermieterschaft etwa im Verfahren 4A\_83/2022 auf den Standpunkt gestellt hatte, sie sei (nach erfolgter Fusion) nicht im Besitz von Unterlagen, die der Berechnung der Nettoendite dienen könnten (zit. Urteil 4A\_83/2022 E. 6.1). **Inwiefern dies auf eine Befangenheit schliessen lassen sollte, wird in der Beschwerde aber nicht nachvollziehbar aufgezeigt. Der Anwalt hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Unterlagen bei seinen Klienten (und keine Möglichkeit, deren Angaben über die Verfügbarkeit zu überprüfen).** Im von den Beschwerdeführern angegebenen Verfahren erachteten die kantonalen Instanzen die Vorbringen der damaligen Vermieterschaft als überzeugend, und auch das Bundesgericht hielt die Annahme, die Unterlagen zur Berechnung der Nettoendite könnten nicht erhältlich gemacht werden, nicht für willkürlich (zit. Urteil 4A\_83/2022 E. 6.3). **Allein aus der Tatsache, dass ein Mitglied des Gerichts mehrfach Vermieter vertreten hat, lässt sich keine Befangenheit ableiten.** Besondere Umstände, die auf fehlende Distanz und Neutralität in Bezug auf den konkret zu beurteilenden Fall schliessen liessen, werden in der Beschwerde nicht aufgezeigt. Würde der Ansatz der Beschwerdeführer konsequent zu Ende gedacht, müsste jede Gerichtsperson in den Ausstand treten, wenn sie eine bestimmte Rechtsfrage in einem früheren Verfahren schon einmal beurteilt hat.

3.5. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass K. als nebenamtlicher Ersatzrichter am vorinstanzlichen Urteil vom 16. August 2022 mitgewirkt hat.

4.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe die Klagefrist nicht eingehalten.

4.1. In Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht beträgt die Klagefrist 30 Tage (Art. 209 Abs. 4 ZPO).

4.2.

4.2.1. Die H. Vorsorgestiftung war als Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaften Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin (vgl. Sachverhalt lit. A.a hiervor).

Zunächst erörterte die Vorinstanz im Urteil vom 10. Juli 2012, ob die H. Vorsorgestiftung im Schlichtungsverfahren Parteistellung hatte. Dabei verwies sie auf Art. 133 ZPO. Demnach enthält die gerichtliche Vorladung den Namen und die Adresse der vorgeladenen Person (lit. a), die Prozesssache und die Parteien (lit. b), die Eigenschaft, in welcher die Person vorgeladen wird (lit. c), den Ort, das Datum und die Zeit des geforderten Erscheinens (lit. d), die Prozesshandlung, zu der vorgeladen wird (lit. e), die Säumnisfolgen (lit. f), das Datum der Vorladung und die Unterschrift des Gerichts (lit. g).

Die Vorinstanz hielt fest, mit Verfügung der Schlichtungskommission vom 11. Juli 2011 sei die L. AG "als Gesuchsgegnerin" vorgeladen worden, während die H. Vorsorgestiftung nicht persönlich vorgeladen worden sei. Die Vorinstanz verwies auf Art. 204 Abs. 1 ZPO, wonach die Parteien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen müssen. Das Gesetz sehe aber Ausnahmen vor. Gemäss Art. 204 Abs. 3 lit. a und c ZPO muss nicht persönlich erscheinen und kann sich vertreten lassen, wer ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat (lit. a) oder in Streitigkeiten nach Art. 243 ZPO als Vermieter die Liegenschaftsverwaltung delegiert, sofern diese zum Abschluss eines Vergleichs schriftlich ermächtigt ist (lit. c).

**Die Vorinstanz stellte fest, dass die H. Vorsorgestiftung nicht persönlich vorgeladen wurde und an der Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 nicht gehörig durch die Liegenschaftsverwalterin L. AG vertreten wurde. Rechtsanwalt M. habe als Vertreter der Liegenschaftsverwaltung L. AG nicht über die erforderliche schriftliche Ermächtigung zum Abschluss eines Vergleichs im Namen der Eigentümerin H. Vorsorgestiftung verfügt. Folglich sei der H. Vorsorgestiftung mangels persönlicher Anwesenheit oder gehöriger Vertretung im Schlichtungsverfahren keine Parteistellung zugekommen.**

**4.2.2. Sodann prüfte die Vorinstanz im Urteil vom 10. Juli 2012, ob die Klage der H. Vorsorgestiftung vom 7. Oktober 2011 fristgerecht erfolgt war.**

Dazu hatte die Erstinstanz erwogen, die 30-tägige Frist gemäss Art. 209 Abs. 4 ZPO beginne mit der Zustellung der Klagebewilligung an die klagende Partei. Dies bedinge, dass die Klagebewilligung so zugestellt werde, dass sich das Empfangsdatum nachweisen lasse, wobei die Klagebewilligung auch bereits an der Schlichtungsverhandlung selbst übergeben werden könne. Die H. Vorsorgestiftung sei an der Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 nicht persönlich erschienen. **Die Schlichtungsprotokolle seien Rechtsanwalt M. am 12. September 2011 zugestellt worden, so dass die Klagefrist am 13. September 2011 zu laufen begonnen habe und mit der Einreichung der Klage am 7. Oktober 2011 gewahrt worden sei.**

Die Vorinstanz ergänzte, die H. Vorsorgestiftung habe mangels persönlicher Anwesenheit oder gehöriger Vertretung im Schlichtungsverfahren keine Parteistellung gehabt. Als "Gesuchsgegnerin" sei sie erstmals in den Schlichtungsprotokollen aufgeführt worden. Diese seien ihrem Vertreter am 12. September 2011 zugestellt worden. Die Vorinstanz erörterte, mangels persönlicher Anwesenheit oder gehöriger Vertretung sei der H. Vorsorgestiftung die Klagebewilligung nicht bereits an der

Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 eröffnet worden. Entgegen der Annahme der Erstinstanz sei nicht klar, ob die Klagefrist für die H. Vorsorgestiftung bereits mit der Zustellung der Schlichtungsprotokolle an Rechtsanwalt M. zu laufen begonnen habe. Die H. Vorsorgestiftung weise zu Recht darauf hin, dass Rechtsanwalt M. erst am 20. September 2011 eine von der H. Vorsorgestiftung am 19. September 2011 unterzeichnete Anwaltsvollmacht eingereicht habe. Doch Rechtsanwalt M. habe die Schlichtungskommission bereits am 14. September 2011 darüber informiert, dass er von der H. Vorsorgestiftung anwaltlich mandatiert worden sei. Aus den Akten gehe jedoch nicht hervor, seit wann Rechtsanwalt M. die H. Vorsorgestiftung gehörig vertreten habe. Es stehe lediglich fest, dass das Vertretungsverhältnis am 14. September 2011 bereits bestanden habe. **Diese Frage könne jedoch offenbleiben, denn die Klage vom 7. Oktober 2011 sei auch rechtzeitig erfolgt, wenn davon ausgegangen werde, dass die Klagefrist bereits durch die Zustellung der Schlichtungsprotokolle an Rechtsanwalt M. am 13. September 2011 ausgelöst worden sei.** Demzufolge sei auf die Klage einzutreten.

#### 4.3. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, dringt im Ergebnis nicht durch.

##### 4.3.1. Die Beschwerdeführer rügen zunächst die Annahme der Vorinstanz, der Beschwerdegegnerin sei im Schlichtungsverfahren mangels persönlicher Anwesenheit oder gehöriger Vertretung keine Parteistellung zugekommen, als in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unhaltbar.

4.3.1.1. Die Beschwerdeführer behaupten zwar, die Frage der Parteistellung scheine für den Ausgang des Verfahrens entscheidend, weshalb diese Rüge (auch in tatsächlicher Hinsicht) im Verfahren vor Bundesgericht erhoben werden könne (Art. 97 Abs. 1 BGG). Sie machen aber selbst geltend, würde man der vorinstanzlichen Auffassung folgen, ergäbe sich daraus zwangsläufig, dass der gesetzlich vorgeschriebene Versöhnungsversuch nicht durchgeführt worden sei. Der Klage vom 7. Oktober 2011 fehlte es dann an einer Prozessvoraussetzung, weshalb das Mietgericht und später das Kantonsgericht nicht auf die Klage hätten eintreten dürfen. Erweist sich die Rüge als begründet, hätte dies nach den Vorbringen der Beschwerdeführer selbst gerade zur Folge, dass der angefochtene Entscheid insoweit im Ergebnis kein Recht verletzt, da die kantonalen Instanzen zu Recht auf die Klage eingetreten wären. Nur wenn sich die Rügen der Beschwerdeführer als unbegründet erweisen, kann sich die Frage stellen, ob die Vorinstanz auf die Klage auch dann eintreten durfte, wenn der Beschwerdegegnerin im Schlichtungsverfahren keine Parteistellung zugekommen ist.

Die Beschwerdeführer sind aber der Ansicht, verneine man die Parteistellung der Beschwerdegegnerin, würde dies die Gültigkeit der angefochtenen Mietzinserhöhung in Frage stellen, da die Vertreterin nicht befugt gewesen wäre, in deren Namen die Mietverträge einseitig abzuändern. In diesem Fall müsste die Klage erst recht abgewiesen werden. Damit ziehen sie genau besehen nicht die Zuständigkeit des Gerichts in Zweifel, sondern beanstanden die fehlende Klageabweisung.

**Offensichtlich fehlt geht der Einwand, das Schlichtungsgesuch gelte als zurückgezogen, sofern die H. Vorsorge an der Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 nicht persönlich anwesend oder gehörig vertreten gewesen sei, da bei Anfechtungen von Mietzinserhöhungen der Vermieter die Klagerolle habe** (Art. 209 Abs. 1 lit. a ZPO). Das Schlichtungsgesuch gilt nach Art. 206 Abs. 1 ZPO bei Säumnis der klagenden Partei als zurückgezogen. Art. 209 Abs. 1 ZPO betrifft die Klagebewilligung, die bei der Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen dem Vermieter oder Verpächter erteilt wird (lit. a) und in den übrigen Fällen der klagenden Partei (lit. b). **Aus dem Wortlaut ergibt sich ohne Weiteres, dass im Schlichtungsverfahren einer Anfechtung von Miet- und Pachtzinserhöhungen der Mieter als klagende Partei betrachtet wird. Der Rollenwechsel findet erst mit Erteilung der Klagebewilligung statt.**

4.3.1.2. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die H. Vorsorgestiftung habe sich in der Klageschrift vom 7. Oktober 2011 ausführlich mit den Verfahrensfehlern der Schlichtungskommission auseinandergesetzt. Sie habe vorgetragen, es habe keine rechtmässige Schlichtungsverhandlung zwischen den anfechtenden Mietern und der Grundeigentümerin stattgefunden. Zur Klage habe sie

sich gezwungen gesehen, weil die Schlichtungskommission nicht auf ihr Protestschreiben vom 14. September 2011 reagiert habe. Diese habe erst später den Standpunkt eingenommen, die H. Vorsorgestiftung sei Gesuchsgegnerin, obwohl nur die L. AG als solche bezeichnet worden war. Dagegen hätten sich die Beschwerdeführer nie zur Wehr gesetzt. Im Gegenteil hätten sie in ihrer Berufung gegen den Zwischenentscheid der Erstinstanz vom 15. März 2012 ihr gesamtes Argumentarium darauf ausgerichtet, dass die H. Vorsorgestiftung die Klagefrist nicht eingehalten habe. Der Rüge, mangels einer Prozessvoraussetzung hätte auf die Klage nicht eingetreten werden dürfen, mangle es an der Ausschöpfung des Instanzenzuges. Dass unter den Prozessparteien ein Schlichtungsverfahren durchgeführt worden sei, sei mit dem in diesem Punkt nicht angefochtenen Zwischenentscheid vom 15. März 2012 rechtskräftig entschieden.

4.3.1.2.1. Letztinstanzlichkeit gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug für die Rügen, die dem Bundesgericht vorgetragen werden, ausgeschöpft sein muss. **Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss der Instanzenzug nicht nur formell, sondern auch materiell ausgeschöpft werden, indem die Beanstandungen soweit möglich schon der Vorinstanz unterbreitet werden** (BGE 143 III 290 E. 1.1; Urteile 4A\_392/2021 vom 10. Februar 2022 E. 5; 4A\_40/2021 vom 10. Juni 2021 E. 3.2; 4A\_14/2021 vom 15. Februar 2021 E. 8.2; 4A\_194/2016 vom 8. August 2016 E. 1.1). **Soweit sich die Vorinstanz des Bundesgerichts darauf beschränken kann, die rechtsgenügend erhobenen Beanstandungen zu prüfen, müssen die dem Bundesgericht unterbreiteten Rügen zur materiellen Ausschöpfung des Instanzenzuges grundsätzlich bereits der Vorinstanz unterbreitet worden sein** (zit. Urteil 4A\_40/2021 E. 3.2 mit Hinweisen).

4.3.1.2.2. **Die Gültigkeit der Klagebewilligung nach Art. 209 ZPO ist, sofern dem Prozess ein Schlichtungsversuch vorauszugehen hat, eine Prozessvoraussetzung.** Diese hat das Gericht gemäss Art. 60 ZPO von Amtes wegen zu prüfen. Es hat somit selbst ohne Einwand der beklagten Partei zu beurteilen, ob eine gültige Klagebewilligung vorliegt (BGE 149 III 12 E. 3.1.1.2; 146 III 185 E. 4.4.2; je mit Hinweisen). **Das Fehlen einer Prozessvoraussetzung ist grundsätzlich in jedem Prozessstadium von Amtes wegen zu berücksichtigen, auch wenn der Mangel erst im Rechtsmittelverfahren offenbar wird, nachdem zuerst in erster Instanz ein Sachentscheid gefällt wurde** (Urteile 5A\_231/2018 vom 28. September 2018 E. 3.2; 5A\_801/2017 vom 14. Mai 2018 E. 3.3.1 vgl. auch Urteil 4A\_229/2017 vom 7. Dezember 2017 E. 3.2 mit Hinweis; einschränkend: Urteil 4A\_359/2017 vom 16. Mai 2018 E. 4.5). Die letzte kantonale Instanz kann sich hier gerade nicht darauf beschränken, die gehörig erhobenen Rügen zu behandeln. Der Hinweis auf die Ausschöpfung des Instanzenzuges greift zu kurz.

4.3.1.2.3. **Der Zwischenentscheid des Mietgerichts vom 15. März 2012 ist auch nicht in Rechtskraft erwachsen.** Nach Art. 237 Abs. 1 ZPO kann das Gericht einen Zwischenentscheid treffen, wenn durch abweichende oberinstanzliche Beurteilung sofort ein Endentscheid herbeigeführt und so ein bedeutender Zeit- oder Kostenaufwand gespart werden kann. Der Zwischenentscheid ist selbstständig anzufechten; eine spätere Anfechtung zusammen mit dem Endentscheid ist ausgeschlossen (Art. 237 Abs. 2 ZPO). Der Zwischenentscheid des Mietgerichts vom 15. März 2012 wurde indessen von den Beschwerdeführern angefochten, weshalb sich für die Vorinstanz auch ohne entsprechende Rüge die Frage der Gültigkeit der Klagebewilligung stellte. Mit Blick auf die Anfechtung konnte der Zwischenentscheid des Mietgerichts vom 15. März 2012 nicht in Rechtskraft erwachsen.

4.3.1.3. **Die von der Beschwerdegegnerin aufgeworfene Frage stellt sich nicht in Bezug auf den Zwischenentscheid des Mietgerichts, sondern in Bezug auf diejenigen der Vorinstanz:**

4.3.1.3.1. **Ein selbstständig eröffneter Entscheid, in dem das angerufene Gericht befindet, da eine gültige Klagebewilligung vorliege, sei es zuständig und sei auf die Klage einzutreten, stellt einen Zwischenentscheid über die funktionelle Zuständigkeit dar, der nach Art. 92 Abs. 1 BGG anfechtbar ist** (Urteil 4A\_437/2021 vom 25. März 2022 E. 1.2 mit Hinweis). **Derartige Entscheide können später nicht mehr angefochten werden** (Art. 92 Abs. 2 BGG).

4.3.1.3.2. **Nun haben die Beschwerdeführer den Zwischenentscheid vom 10. Juli 2012 zwar angefochten** (zit. Urteil 4A\_523/2012) **und dabei bereits dieselben Rügen wie in der Beschwerde vorgebracht**. Die damaligen Beschwerdeführer bezeichneten den Entscheid aber selbst als Zwischenentscheid nach Art. 93 BGG und als solchen hat ihn auch das Bundesgericht eingeordnet (zit. Urteil 4A\_523/2012). Dies trifft insoweit zu, als die Beschwerdeführer damals (wie auch jetzt) genau besehen gar nicht die Zuständigkeit des urteilenden Gerichts in Abrede gestellt haben, sondern auch für den Fall, dass die Beschwerdegegnerin nicht Partei der Schlichtungsverhandlung gewesen sein sollte, eine Klageabweisung zu erlangen suchten (vgl. E. 4.3.1.1 hiervor). Der Anwendungsbereich von Art. 92 BGG beschränkt sich aber auf Fälle, in denen vor Bundesgericht Fragen der Zuständigkeit oder des Ausstandes thematisiert werden (BGE 138 III 94, E. 2.3; 4D\_48/2014 vom 21. November 2014 E. 1.2). Soweit eine Partei einen Zwischenentscheid über die Zuständigkeit nicht bezüglich derselben anfecht, sondern in anderen Punkten, ist die Beschwerde nur nach Massgabe von Art. 93 BGG zulässig und hat es beim unangefochtenen Entscheid über die Zuständigkeit sein Bewenden (Art. 92 Abs. 2 BGG).

4.3.2. **Zu prüfen bleibt damit, ob die Klage rechtzeitig erfolgte**. Ausgangspunkt hierzu bildet die vorinstanzliche Feststellung, dass die H. Vorsorgestiftung an der Schlichtungsverhandlung vom 5. September 2011 abwesend war und sich nicht mittels Vollmacht vertreten liess. Folgerichtig wurde ihr das Protokoll geschickt. Da die H. Vorsorgestiftung am 5. September 2011 weder persönlich anwesend noch mittels Vollmacht vertreten war, konnte ihr nichts eröffnet werden. **Die Frist zur Einreichung der Klage konnte frühestens mit der Zustellung des Protokolls am 12. September 2011 beginnen, so dass die Klagfrist am 13. September 2011 zu laufen begann und mit der Einreichung der Klage am 7. Oktober 2011 gewahrt worden ist**.

5.

**Ein Teil der Beschwerdeführer beanstandet, dass die Vorinstanz auf ihre Begehren betreffend den Anfangsmietzins nicht eintrat.**

5.1. Die Beschwerdeführer D. und E., C. sowie F.F. und G.F. beantragten in erster Instanz widerklageweise, ihr Anfangsmietzins sei gerichtlich festzustellen und die Vermieterin sei zu verpflichten, zu viel bezahlte Mietzinse zurückzuerstatten. Sie bezifferten den Anfangsmietzins nicht. Den Rückerstattungsanspruch bezifferten sie auf der Grundlage des vereinbarten Anfangsmietzinses. Nach Durchführung des Beweisverfahrens ergänzte C. an der erstinstanzlichen Verhandlung den zu erstattenden Betrag, jedoch ohne den beantragten Anfangsmietzins zu beziffern.

Die Erstinstanz war auf die Begehren zum Anfangsmietzins eingetreten und hatte ihn auf den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins festgesetzt. Demgegenüber kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die unbezifferten Rechtsbegehren unzulässig seien, weil die betroffenen Beschwerdeführer nicht dargelegt hätten, inwiefern es ihnen unmöglich oder unzumutbar gewesen sei, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern. Vielmehr hätten sie nur erwähnt, der vertragliche Anfangsmietzins sei nicht gültig vereinbart worden, da das obligatorische Formular nicht abgegeben worden sei. Die Vorinstanz stellte von Amts wegen fest, dass auf die Rechtsbegehren der betroffenen Beschwerdeführer zum Anfangsmietzins nicht eingetreten wird.

5.2. Die betroffenen Beschwerdeführer sind der Meinung, sie hätten ihr Rechtsbegehren nicht beziffern müssen. Sie berufen sich auf BGE 146 III 82 E. 4.1.3. Allerdings stützt dieser Entscheid ihre Schlussfolgerung nicht. Vielmehr verweist das Bundesgericht auf Art. 85 ZPO, wonach die klagende Partei nur dann eine unbezifferte Forderungsklage erheben kann, 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).

**Diesen Anforderungen genügen die Rechtsbegehren nicht.** Die Klage auf Anfechtung des Anfangsmietzinses ist eine Gestaltungsklage und die damit angeforderte Umgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien geldwert und genau bezifferbar. Daher kann verlangt werden, dass die bezifferbaren Komponenten auch tatsächlich beziffert werden. Es kann offenbleiben, ob die Voraussetzungen für eine unbezifferte Klage bei Einreichung der Widerklage erfüllt waren oder ob die betroffenen Beschwerdeführer bereits damals gestützt auf Vergleichsmieten eine Bezifferung hätten vornehmen können. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, hätten sie zumindest darlegen müssen, weshalb es ihnen unmöglich oder unzumutbar gewesen sei, ihre Forderung bereits in der Widerklage zu beziffern. Selbst wenn darüber hinweggesehen würde, hätte die Bezifferung spätestens nach dem Beweisverfahren nachgeholt werden müssen. Die Vorinstanz trat auf die entsprechenden Begehren zu Recht nicht ein. Damit ist nicht näher auf die vorinstanzliche Eventualbegründung einzugehen, wonach die Rechtsbegehren zum Anfangsmietzins ohnehin abzuweisen gewesen wären.

6.

**Die Beschwerdeführer machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe am 7. Juni 2011 veraltete Formulare verwendet.**

**6.1. Nach Art. 269d Abs. 1 OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen, indem er dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilt.**

Notwendiger Inhalt des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen sind nach Art. 19 Abs. 1 lit. a der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) der bisherige Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für Nebenkosten (Ziff. 1); der neue Mietzins und die neue Belastung des Mieters für Nebenkosten (Ziff. 2); der Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt (Ziff. 3); die klare Begründung der Erhöhung, wobei mehrere Erhöhungsgründe je in Einzelbeträgen auszuweisen sind (Ziff. 4); und bei Mehrleistungen die Angabe, ob der Vermieter Förderbeiträge für wertvermehrnde Verbesserungen erhält (Ziff. 5). Das Formular muss zudem das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit angeben (Art. 19 Abs. 1 lit. c Ziff. 2 VMWG).

**Verwendet der Vermieter nicht das vorgeschriebene Formular, ist die Mietzinserhöhung nichtig** (Art. 269d Abs. 2 lit. a OR). **Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, welche nicht mit dem amtlichen Formular erfolgen, als absolut nichtig anzusehen** (vgl. BGE 130 III 504 E. 6.2; 123 III 70 E. 2a und 3d). Die absolute Nichtigkeit ist von Amtes wegen festzustellen und kann daher durch den Mieter jederzeit geltend gemacht werden, selbst wenn er den erhöhten Zins bereits bezahlt hat (Urteil 4A\_198/2008 vom 7. Juli 2008 E. 3.1). **Die Nichtigkeit der Mitteilung bewirkt die Nichtigkeit der Mietzinserhöhung, weshalb der Mieter die zu viel bezahlte Miete als ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) vom Vermieter zurückfordern kann. Diese Rückforderung muss innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt, ab welchem der Mieter vom Rückforderungsanspruch Kenntnis hat, spätestens aber innerhalb von zehn Jahren geltend gemacht werden** (Art. 67 OR; vgl. hierzu BGE 130 III 504 E. 6.2).

6.2. Die Vorinstanz erwägt, bei den Formularen, welche die Beschwerdegegnerin ins Recht gelegt habe, fehle die Rückseite, die gemäss Angabe auf der Vorderseite die Liste der zuständigen Schlichtungsbehörden enthalte. Die Beschwerdeführer hätten weder in der Klageantwort noch in der Duplik einen möglicherweise unvollständigen Inhalt der Formulare erwähnt. Erst im Berufungsverfahren hätten sie geltend gemacht, dass die Rückseite der Formulare fehle, ohne allerdings zu behaupten, die Rückseite habe auch bei den Formularen gefehlt, die den Mietern zugestellt worden seien. Nachdem die Beschwerdeführer nicht bestreiten, vollständige Formulare erhalten zu haben, sei auf diese Frage nicht weiter einzugehen. Aus den Angaben auf der Vorderseite der Formulare sei allerdings ersichtlich, dass sie aus dem Monat April 2005 (4.05) stammen. Die strittigen Mietzinserhöhungen seien somit auf einem veralteten Formular erfolgt, welches die Schlichtungsbehörden auflistete, welche im Jahr 2005 und nicht ab Januar 2011 zuständig gewesen

seien. Allerdings hätten die Beschwerdeführer den Mangel offensichtlich erkannt und ihre Schlichtungsbegehren fristgerecht bei der zuständigen Schlichtungskommission eingereicht. Sie hätten sich erst in ihrer Berufung auf die Nichtigkeit berufen. Im erstinstanzlichen Verfahren hätten sie ihre gesamte Argumentation auf die materielle Begründung der Mietzinserhöhung gestützt. Unter diesen Vorgaben sei die Berufung auf die Nichtigkeit rechtsmissbräuchlich.

**6.3. Die vorinstanzlichen Erwägungen halten der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.** Zwar ist den Beschwerdeführern beizupflichten, dass Nichtigkeit nicht davon abhängt, ob sich eine Partei darauf beruft. Doch hier geht es um etwas anderes. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beschwerdeführer sich rechtsmissbräuchlich verhielten, indem sie bis zu Berufung zuwarteten, um die Nichtigkeit geltend zu machen. Bei der Beurteilung, ob die Berufung auf Formnichtigkeit rechtsmissbräuchlich ist, sind sowohl die näheren Umstände als auch die Art und Weise der formungültigen Mietzinserhöhung zu berücksichtigen (vgl. BGE 123 III 70 E. 3c und 3d). Ob die Berufung auf den Formmangel gegen Treu und Glauben verstösst und damit einen offenbaren Rechtsmissbrauch gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB darstellt, ist in Würdigung aller Umstände des konkreten Falls und nicht nach starren Regeln zu prüfen (BGE 140 III 583 E. 3.2.4). Die Beweislast für die Umstände, die auf Rechtsmissbrauch schliessen lassen, trägt die Partei, die sich auf Rechtsmissbrauch beruft (BGE 138 III 425 E. 5.2).

**Missbräuchlich handelt, wer ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. Dies ist der Fall, wenn der Rückgriff auf das Rechtsinstitut mit dem angestrebten Zweck nichts zu tun hat oder diesen gar ad absurdum führt** (BGE 138 III 401 E. 2.4.1; 128 II 145 E. 2.2 mit Hinweisen). Besondere Umstände, welche die Berufung auf zwingendes Recht als missbräuchlich erscheinen lassen, sind auch zu bejahen, wenn die von der angerufenen Norm zu schützenden Interessen entfallen oder anderweitig gewahrt wurden oder wenn die Partei mit der Geltendmachung der Nichtigkeit derart lange zuwartet, dass der anderen Partei dadurch verunmöglicht wurde, ihre eigenen Interessen zu wahren (BGE 129 III 493 E. 5.1 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 138 III 401 E. 2.3.2 und E. 2.4.1 S. 405). **Ob eine Berechtigung missbräuchlich ausgeübt wird, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab** (BGE 138 III 401 E. 2.4.1; 137 III 625 E. 4.3; 135 III 162 E. 3.3.1).

**Zweck der Formularpflicht ist primär die Information der Mieter über die Gründe der Erhöhung und die Anfechtungsmöglichkeiten. Es geht darum, ihnen den Rechtsweg aufzuzeigen und ihnen eine möglichst einfache Beurteilung ihrer Chancen zu sichern, die angekündigte Mietzinserhöhung anzufechten** (BGE 138 III 401 E. 2.4.2; 135 III 220 E. 1.5.3; 121 III 214 E. 3b; je mit Hinweisen). **Vorliegend hat das Formular seinen Hauptzweck erfüllt, indem die Beschwerdeführer über die Gründe der Erhöhung informiert wurden.** Auch was die Anfechtungsmöglichkeiten betrifft, wurden die Beschwerdeführer weitestgehend informiert. Bis zum 31. Dezember 2010 waren die Schlichtungsbegehren an das Wohnungsamt zu richten, welches sie an die zuständige Schlichtungskommission weiterzuleiten hatte (Art. 9 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes des Kantons Freiburg über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag vom 9. Mai 1996; SGF 222.3.1; MPVG [Fassung bis 31. Dezember 2010]). Ab dem 1. Januar 2011 waren die Schlichtungsbegehren direkt bei der zuständigen Schlichtungskommission einzureichen (Art. 4 Abs. 2 MPVG). **Die Vermieterin verwendete am 7. Juni 2011 noch ein altes Formular, wonach das Schlichtungsbegehren indirekt über das Wohnungsamt an die Schlichtungskommission gelangt. Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, sie seien deswegen von der Wahrung ihrer Rechte abgehalten worden.** Das Formular bezweckt, die Mieter über ihr Recht zu informieren, die Mietzinserhöhung als missbräuchlich anzufechten. Im Wesentlichen dient es der Rechtsbelehrung. **Ficht der Mieter die Mietzinserhöhung bei der richtigen Stelle an, ohne dabei die unzutreffenden Angaben auf dem veralteten Formular zu rügen, obwohl er, wie die Vorinstanz hier annimmt, den Mangel erkannt hat, verhält er sich jedenfalls missbräuchlich, wenn er mit der Geltendmachung zuwartet, da er verhindert, dass die Vermieterschaft die Mietzinserhöhung, soweit sie tatsächlich als nichtig anzusehen sein sollte, zeitnah auf einem korrekten Formular nachholen kann.** Hat er dagegen den Mangel gar nicht bemerkt, aber dennoch die Erhöhung bei der richtigen Stelle

fristgerecht angefochten, konnte der Fehlinformation keine Bedeutung zukommen und waren die von der angerufenen Norm zu schützenden Interessen ganz offensichtlich bereits anderweitig gewahrt.

**6.4. Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz das Verhalten der Beschwerdeführer als rechtsmissbräuchlich qualifizieren.** Dass das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, ändert daran nichts. Nach dem Zivilprozessrecht mag es zulässig gewesen sein, die Frage nicht früher aufzuwerfen. Nach dem materiellen Recht bleibt das lange Zuwarten rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB.

7.

**Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Zulässigkeit der Mietzinserhöhungen. Sie bestreiten eine umfassende Überholung im Sinne von Art. 14 VMWG und beanstanden die Berechnung der Mietzinserhöhung ohne Amortisation sowie die Amortisationsdauer.**

7.1. Die Vorinstanz erwog, der Gutachter habe nicht alle Bauarbeiten eindeutig als werterhaltend oder wertvermehrend qualifizieren können. Dies sei ihm nur bei gewissen Positionen gelungen. Folglich bestimmte die Vorinstanz im Lichte der Rechtsprechung, ob mehr als 50 % der Investitionen ausschliesslich der Werterhaltung gedient hätten. Für die Berechnung stellte sie auf die Bauabrechnungen ab. Sie verwarf das Argument der Beschwerdeführer, wonach die Bauabrechnungen zum Beweis untauglich seien, nur weil sie von der Beschwerdegegnerin erstellt worden seien. Die Beschwerdeführer hatten eingewendet, die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdegegnerin seien verspätet erfolgt. Auch dies verwarf die Vorinstanz mit der Begründung, dass die Aufteilung keine neuen Positionen enthalte, sondern lediglich die Kostenposten zusammenfasse, welche in der Bauabrechnung aufgeführt und bereits mit der Klage eingereicht worden seien. Ohnehin seien die Bestreitungen der Beschwerdeführer nicht ausreichend substantiiert.

Sodann berechnete die Vorinstanz die rein werterhaltenden Arbeiten und gelangte bei der X. 17/19 zu Fr. 158'004.-- und bei der X. 27 zu Fr. 188'258.--. Bei den Bauarbeiten, die teilweise wertvermehrend und teilweise werterhaltend sind, ergaben sich für die X. 17/19 Fr. 2'153'241.-- und für die X. 27 Fr. 2'382'468.--. Von letzteren Beträgen berücksichtigte die Vorinstanz je die Hälfte. So ergab sich für die Liegenschaft X. 17/19 ein Gesamtbetrag von werterhaltenden Kosten von Fr. 1'234'624.-- (Fr. 158'004.-- plus die Hälfte von Fr. 2'153'241.--) und für die Liegenschaft X. 27 von Fr. 1'349'492.-- (Fr. 158'258.-- plus die Hälfte von Fr. 2'382'468.--) [recte wohl: Fr. 1'379'492.-- (Fr. 188'258.-- plus die Hälfte von Fr. 2'382'468.--)]. Die Beschwerdegegnerin hatte Sanierungskosten von Fr. 2'747'207.-- für die X. 17/19 und Fr. 2'845'338.-- für die X. 27 geltend gemacht. So gelangte die Vorinstanz zu einem Anteil der werterhaltenden Arbeiten von 44.94 % bei der X. 17/19 und von 47.43 % [recte wohl: 48.48 %] bei der X. 27. Die Vorinstanz hielt fest, selbst unter grosszügiger Berücksichtigung der Hälfte der sowohl werterhaltenden als wertvermehrenden Kosten sei den Beschwerdeführern der Nachweis nicht gelungen, dass mehr als 50 % der gesamten Kosten als reine Unterhaltskosten zu qualifizieren seien. Damit liege eine umfassende Überholung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 VMWG vor, bei welcher 50 % bis 70 % der Kosten als wertvermehrende Investitionen zu betrachten seien.

7.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe ausgeführt, die Lebensdauer betrage für die Aussendämmung 30 Jahre, für den Sonnenschutz 15 Jahre, für die Elektroinstallationen 20 Jahre und für die sanitären Installationen 30 Jahre. Gleichzeitig habe die Vorinstanz festgestellt, dass die beiden Liegenschaften seit 1971/72 (X. 27) und 1977/78 (X. 17/19) nicht mehr umfassend überholt worden seien. Daher könnten die sanitären Installationen nicht mehr als teilweise wertvermehrend und werterhaltend qualifiziert werden, da bei der Sanierung ihre Amortisationsdauer bereits abgelaufen sei. Gleiches gelte für die Fenster, die Aussendämmung, den Sonnenschutz, die Elektroinstallationen, die Einbauküchen, die Schliessanlage, die Innentüren und die Bodenplatten. Wenn für die Beurteilung der Amortisationsdauer auf die paritätische Lebensdauertabelle abgestellt werde, müsse umgekehrt bei der Beurteilung, ob eine umfassende Überholung der Liegenschaften stattgefunden habe, ebenfalls auf diese Tabellen zurückgegriffen werden. Dann könne aber der Ersatz

von Bauteilen, deren Lebensdauer längst abgelaufen sei, nicht mehr als wertvermehrend bezeichnet werden. Werde der Ersatz der amortisierten Bauteile als rein werterhaltend angesehen, ergebe sich, dass mehr als 50 % der Kosten der Sanierung werterhaltender Natur seien. Damit sei der Beweis erbracht, dass keine umfassende Sanierung vorliege.

7.3. Die Rügen sind unbegründet.

**7.3.1. Als Mehrleistungen im Sinne von Art. 269a lit. b OR gelten Investitionen für wertvermehrnde Verbesserungen, die Vergrösserung der Mietsache sowie zusätzliche Nebenleistungen. Die Kosten umfassender Überholungen gelten in der Regel zu 50-70 % als wertvermehrnde Investitionen (Art. 14 Abs. 1 VMWG). Die Vorinstanz legte nachvollziehbar dar, weshalb sie von einer umfassenden Überholung ausgeht.** Die Beschwerdeführer hätten die Vermutung, wonach 50-70 % der Kosten als wertvermehrnde Investitionen zu betrachten sind, widerlegen können. Dies ist ihnen aber misslungen. Der Sachverständige hielt fest, dass eine lückenlose Unterscheidung nicht möglich sei. Vor diesem Hintergrund zielen die Ausführungen der Beschwerdeführer an der Sache vorbei. Die Beschwerdeführer zeigen nicht rechtsgenügend auf, warum die Einstufung als wertvermehrnde Investition zwingend ausscheidet, wenn das zu ersetzende Objekt bereits amortisiert war. Letzteres sagt über die Qualität des Ersatzprodukts und darüber, ob es zu einem Mehrwert führt, nichts aus. Die Beschwerdeführer weichen von der Auffassung des Gutachters ab, ohne sich insoweit mit dem Gutachten auseinanderzusetzen. Dies genügt den Begründungsanforderungen nicht. Es bleibt bei der Vermutung von Art. 14 Abs. 1 VMWG, wobei die Vorinstanz den massgebenden Anteil der wertvermehrenden Kosten im untersten Bereich auf 50 % festgesetzt hat. Die Bestimmung des massgebenden pauschalen Anteils der wertvermehrenden Kosten bei einer umfassenden Sanierung beruht auf Ermessen (Urteil 4A\_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 4 mit Hinweisen). Derartige Ermessensentscheide prüft das Bundesgericht an sich frei. Es übt dabei aber Zurückhaltung und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. **Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 143 III 261 E. 4.2.5; 141 III 97 E. 11.2; 138 III 669 E. 3.1 S. 671).** Die Vorinstanz stellte fest, dass seit dem Bau der Liegenschaften keine grossen Renovationsarbeiten oder Sanierungen durchgeführt wurden. Gemäss Gutachten ist eine präzise Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertsteigernden Arbeiten unmöglich. Vor diesem Hintergrund schloss die Vorinstanz überzeugend, dass ein tieferer Ansatz gerechtfertigt ist.

**7.3.2. Sodann rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 269 OR, weil die Vermieterin mit der Berücksichtigung der wertvermehrenden Investitionen einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erziele. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 125 III 421 E. 2d S. 425) habe der Mieter nicht das vom Vermieter investierte Eigenkapital zu amortisieren.** Vielmehr werde dieses vom Vermieter zur Verfügung gestellt, und er habe Anspruch auf eine angemessene Rendite. Soweit für die Berechnung einer Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen die Amortisation des neu eingesetzten Kapitals zugelassen werde, widerspreche dies dem Grundsatz, dass der Mieter dem Vermieter nicht das Eigenkapital zu ersetzen hat. Art. 14 Abs. 4 VMWG gehe damit weiter als Art. 269 und 269a OR. Der Verordnungsbestimmung fehle insoweit die gesetzliche Grundlage. Wenn bei der ursprünglichen Festsetzung des Mietzinses die Amortisation des vom Vermieter investierten Kapitals nicht berücksichtigt werden dürfe, so sei dies auch bei Investitionen während der Mietdauer abzulehnen, da nicht einzusehen sei, warum bei wertvermehrenden Investitionen, die ja die Lebensdauer des Gebäudes verlängern, das neu eingesetzte Kapital des Vermieters mit dem Zeitablauf nun doch verdoppelt werden sollte.

Die Vorinstanz erwog dazu, gemäss Art. 14 Abs. 4 VMWG seien Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender Investitionen und energetischer Verbesserungen nicht missbräuchlich, wenn sie

den angemessenen Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition nicht überschreiten. Der Vermieter könne daher bei wertvermehrenden Investitionen die Amortisation auf den Mietzins überwälzen. Soweit die Beschwerdeführer sich auf BGE 125 III 421 beriefen, um zu begründen, dass bei der Berechnung der Mietzinserhöhung wegen wertvermehrender Investitionen die Amortisation des neu investierten Kapitals nicht zu berücksichtigen ist, müsse ihnen entgegengehalten werden, dass das Bundesgericht in diesem aus dem Jahr 1999 datierenden Entscheid tatsächlich festgehalten habe, es sei nicht zulässig, eine Amortisation der investierten Eigenmittel zu berücksichtigen (E. 2d). Diese Rechtsprechung sei jedoch obsolet seit dem Inkrafttreten von Art. 14 Abs. 4 VMWG am 1. Januar 2008 (AS 2007 7021).

**Auch diese Rüge ist unbegründet.** Die Beschwerdegegnerin erwidert zu Recht, dass die Beschwerdeführer entgegen Art. 14 Abs. 4 VMWG die Amortisation des neu investierten Kapitals im Ergebnis nicht berücksichtigen wollen. Art. 14 Abs. 4 VMWG geht nicht weiter als das Obligationenrecht. **Art. 269 OR enthält eine allgemeine Regel, wann Mietzinse missbräuchlich sind. Von dieser Regel nimmt Art. 269a OR konkrete Fälle vermutungsweise aus** (zum Verhältnis von Art. 269a und Art. 269 OR: vgl. HIGI/WILDISEN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2022, N. 20 ff. zu Art. 269 OR). Art. 269a lit. b OR hält ausdrücklich fest, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn sie durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind. Der Gesetzgeber wollte Mehrleistungen ausdrücklich fördern. **Die in Art. 14 VMWG enthaltene Sonderregelung bezweckt einerseits, den Vermieter durch eine vereinfachte und für ihn oft auch vorteilhafte Abrechnungsart zur Sanierung älterer Bauten zu ermuntern oder ihn wenigstens nicht davon abzuhalten.** Für den Vermieter soll ein Anreiz geschaffen werden, mehr als nur die strikte notwendigen Unterhaltsarbeiten ausführen zu lassen (BGE 118 II 415 E. 3a; Urteil 4A\_413/2008 vom 26. November 2008 E. 4.3). Andererseits soll die insbesondere bei grösseren Umbauarbeiten oft schwierige Unterscheidung zwischen reinen Unterhalts- und wertvermehrenden Arbeiten durch einen Pauschalansatz von 50-70 % erleichtert werden (BGE 118 II 415 E. 3a; Urteil 4A\_470/2009 vom 18. Februar 2010; zit. Urteil 4A\_413/2008 E. 4.3). **Der Einführung von Art. 14 VMWG lag der Gedanke zu Grunde, Vermieter sollten ermuntert werden, die grosszyklisch notwendigen Unterhaltsaufwendungen regelmässig zu erbringen, gleichzeitig aber auch, Sanierungen wenn immer möglich zusammenzufassen, weil die dadurch geschaffenen Synergien Kosteneinsparungen bewirken, die sich auch für die Mieterschaft günstig auswirken.**

Zwar trifft zu, dass Art. 14 Abs. 4 VMWG im Wesentlichen aArt. 14 Abs. 2 VMWG (AS 1990 838 f.) entspricht. Einzig der Begriff wertvermehrende Verbesserungen wurde durch die Begriffe wertvermehrende Investitionen und energetische Verbesserungen abgelöst. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern diese Änderung einen Einfluss auf die in BGE 125 III 421 E. 2d S. 425 behandelten Aspekte haben sollte. Aus dieser Entscheidung können die Beschwerdeführer allerdings ohnehin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Auch unter der Geltung von aArt. 14 Abs. 2 VMWG hat das Bundesgericht bei umfassenden Überholungen eine Amortisation zugelassen (BGE 118 II 415 E. 3c). Darauf ist das Bundesgericht in BGE 125 III 421 E. 2d S. 425 nicht zurückgekommen. In BGE 125 III 421 E. 2d S. 425 geht es um die Berechnung des Mietzinses nach der absoluten Methode, während bei der Erhöhung des Mietzinses wegen Mehrleistungen des Vermieters (wie umfassenden Überholungen nach Art. 14 Abs. 1 VMWG) die relative Methode zur Anwendung gelangt (BGE 118 II 415 E. 3; Urteil 4C.59/2004 vom 24. Juni 2004 E. 4.1). Daher sind die ursprüngliche Mietzinsfestsetzung beziehungsweise eine Berechnung nach der absoluten Methode und die Mietzinserhöhung infolge wertvermehrender Investitionen bei umfassenden Überholungen nicht miteinander vergleichbar. Gesetz- und Verordnungsgeber haben eine unterschiedliche Behandlung ausdrücklich gewollt. Die Amortisation des neu investierten Kapitals ist bei der Berechnung der Mietzinsanpassung zu berücksichtigen.

**7.3.3. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit darin die von der Vorinstanz angenommene Amortisationsdauer von 30 Jahren beanstandet wird.** Zwar äussern die Beschwerdeführer gewisse Kritikpunkte und sind der Ansicht, wenn die Amortisationsdauer für die jeweils einzelnen Posten der Gesamtrenovation festgelegt werde, bedinge dies, dass die Amortisation in Relation zu den Kosten

gesetzt werde. Wie sie aber bei der Gewichtung nach dem Anteil an den Gesamtkosten zu einer Amortisationsdauer von über 100 Jahren gelangen, legen sie nicht hinreichend nachvollziehbar dar und zeigen auch nicht rechtsgenügend auf, dass die Berechnung der Vorinstanz im Ergebnis Recht verletzt.

**7.4. Nach dem Gesagten verletzte die Vorinstanz kein Bundesrecht, indem sie zum Schluss gelangte, dass die Mietzinserhöhungen grundsätzlich zulässig waren.**

8.

**Zu prüfen bleiben die Rügen betreffend die geltend gemachten Herabsetzungsgründe und die dabei angewandten Referenzzinssätze.**

8.1. Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz sei von den Werten in den Mietzinserhöhungsanzeigen ausgegangen. Diese übernahmen die in den Verträgen aufgeführten Referenzzinssätze. Ausschlaggebend seien aber nicht die in den Verträgen vereinbarten, sondern die bei Vertragsunterzeichnung tatsächlich geltenden. Andernfalls könnte die Vermieterschaft absichtlich falsche Referenzzinssätze in den Vertrag schreiben, um so bei einer späteren Referenzzinsänderung mehr Spielraum zu bekommen. Ein nicht der Realität entsprechender Referenzzinssatz sei einem Mietzinsvorbehalt nach Art. 18 VMWG gleichzusetzen, der nur gültig sei, wenn er in Franken oder Prozenten des Mietzinses ausgedrückt sei.

Ausserdem habe die Beschwerdegegnerin keine Unterlagen eingereicht, welche die Mietzinsentwicklung der einzelnen Mietverhältnisse aufzeigen würden. Mangels substantzierter Tatsachenbehauptungen müsse für die Beurteilung des Herabsetzungsanspruches zwangsläufig von den vorgelegten Verträgen ausgegangen werden. Der Umstand, dass in den Erhöhungsformularen unter dem Titel bisheriger Mietzins ein anderer als der im Vertrag vereinbarte Mietzins festgehalten werde, könne weder als rechtsgenügende Parteibehauptung, noch als Beweis derselben angesehen werden. Die Mietzinsveränderungen seien daher wie von den Beschwerdeführern im Prozess vorgeschlagen und detailliert aufgezeigt vorzunehmen.

8.2. Die Vorinstanz hielt fest, die Vermieterin habe in ihren Mietzinserhöhungsanzeigen per 1. Oktober 2011 die unterschiedlichen Referenzzinssätze berücksichtigt und jeweils angegeben, wie hoch der Zinssatz anlässlich der letzten Mietzinsfestsetzung gewesen sei. Bei der Mehrheit der Beschwerdeführer habe die Mietzinsfestsetzung im Mietvertrag stattgefunden. Die Vorinstanz bezog sich auf eine Lehrmeinung, wonach ohne ausdrückliche Erwähnung des für die Festlegung des Anfangsmietzinses massgebenden Referenzzinssatzes die Vermutung gelte, dass für die künftige Mietzinsgestaltung Veränderungen des Referenzzinssatzes gegenüber dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgebenden Zeitpunkt [sic! sowohl im angefochtenen Entscheid als im zitierten Werk selbst; recte wohl: Referenzzinssatz] ausschlaggebend sein solle (ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, Bättig und andere [Hrsg.], 4. Aufl. 2018, N. 42 zu Art. 269a OR). Die in den Verträgen aufgeführten Referenzzinssätze seien somit ausschlaggebend. Erwähne der Vertrag den anwendbaren Referenzzinssatz nicht, sei auf den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Referenzzinssatz abzustellen. Die Verträge von B. vom 24. Januar 1994 und von A. vom 9. Januar 1989 seien älteren Datums und enthielten keinen Anfangsreferenzzinssatz. Angesichts ihres Abschlussdatums sei es jedoch wahrscheinlich, dass der Mietzins Anpassungen erfahren habe. Die Vermieterin habe auf einen Zinssatz von 3.25 % "bisher" abgestellt. Die Beschwerdeführer hätten ihrerseits im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausdrücklich behauptet, der von der Vermieterin aufgeführte Zinssatz der letzten Mietzinsfestsetzung sowie der von ihr aufgeführte Betrag des bisherigen Mietzinses entsprächen nicht dem gültigen Referenzzinssatz bei der letzten Mietzinsfestsetzung, sondern sich darauf beschränkt, ihre Senkungsansprüche aufgrund des Anfangsmietzinses zu berechnen. Da sie somit ihrer objektiven Behauptungs- und Beweislast diesbezüglich nicht nachgekommen seien, sei darauf nicht weiter einzugehen und auf die in den Mietzinserhöhungsanzeigen per 1. Oktober 2011 angegebenen Basiswerte abzustellen.

8.3. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden (BGE 136 III 322 E. 3.4.2 S. 328; Urteile des Bundesgerichts vom 8. März 2021 E. 2: 4A\_412/2019 vom 27. April 2020 E. 4.1). **Die Behauptungs- und Substanziierungslast zwingt die damit belastete Partei nicht, sämtliche möglichen Einwände der Gegenpartei vorweg zu entkräften** (Urteile des Bundesgerichts 4A\_533/2019 vom 22. April 2020 E. 4.4.1; 4A\_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 3.2 mit Hinweisen). **Nur soweit der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei bestreitet, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast** (BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1 S. 523; 127 III 365 E. 2b S. 368 mit Hinweisen; vgl. zit. Urteil 4A\_446/2020 E. 2.1; Urteil 4A\_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1). Bestreitungen sind so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen des Klägers damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so konkret sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss (vgl. Art. 222 Abs. 2 ZPO; BGE 141 III 433 E. 2.6 S. 438 mit Hinweisen).

8.3.1. **Die Beweislast und damit auch die Behauptungslast für die Höhe des Mietzinses liegt grundsätzlich bei der Vermieterschaft, die ihn einverlangt.** Das gilt im Rahmen einer Mietzinserhöhung auch für den bisherigen Mietzins. Wird aber unter Hinweis auf die Erhöhungsanzeige, die den bisherigen Mietzins angibt, eine Mietzinserhöhung verlangt und der neue Mietzins aufgrund der in der Anzeige angegebenen Grundlagen neu berechnet, sind die für die Erhöhung wesentlichen Tatsachen in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen hinreichend behauptet. Substanziiertere Angaben und Beweise zur Mietzinsentwicklung sind nur erforderlich, wenn der in der Erhöhungsanzeige genannte Mietzins rechtsgenüchlich bestritten wird. Die Beschwerdeführer müssen insoweit zwar nicht ihrer objektiven Behauptungs- und Beweislast, wohl aber ihrer Bestreitungslast nachkommen. Aus den Feststellungen im angefochtenen Entscheid ergibt sich nicht, dass sie dies in einer Art getan hätten, die hätte erkennen lassen, dass die Beschwerdegegnerin den in der Erhöhungsanzeige genannten Mietzins in tatsächlicher Hinsicht hätte beweisen müssen. Die Beschwerdeführer legen dies auch nicht rechtsgenüchlich dar. Nur wenn aus ihren Ausführungen in der Klageantwort eindeutig hervorginge, dass sie ihrer Berechnung den Anfangsmietzins zugrunde legen, weil sie eine Veränderung desselben in Abrede stellen, wäre die Beschwerdegegnerin gehalten gewesen, die Mietzinsentwicklung zu substanziieren und zu beweisen. Die Beschwerdeführer behaupten aber auch vor Bundesgericht genau besehen nicht, sie hätten bis zur Erhöhungsanzeige tatsächlich nicht den darin als bisherigen Mietzins ausgewiesenen Betrag bezahlt, sie bemängeln vielmehr einzig die mangelhafte Behauptung und den fehlenden Beweis desselben. **Gerade soweit die Beschwerdeführer aber bisher tatsächlich den in der Erhöhungsanzeige genannten Mietzins bezahlt haben, wäre eine ausdrückliche und unmissverständliche Bestreitung notwendig, da diese zum eigenen Verhalten im Widerspruch stünde.**

8.3.2. Entspricht der in der Erhöhungsanzeige angegebene, bisherige Mietzins nicht dem Anfangsmietzins, ist im Ergebnis auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz der Höhe des bei Vertragsschluss geltenden Referenzzinssatzes keine Bedeutung beimass. **Denn die relative Methode beschränkt bei Mietzinsherabsetzungen grundsätzlich die Forderung des Mieters insofern, als von vornherein nur solche Änderungen der Berechnungsgrundlagen in Anschlag gebracht werden dürfen, die sich seit der letzten Mietzinsfestsetzung verwirklicht haben** (BGE 137 III 580 E. 2 S. 585; 133 III 61 E. 3.2.2.2; 124 III 67 E. 3 S. 69; je mit Hinweis; vgl. auch: HIGI/WILDISEN, a.a.O., N. 499 ff. zu Art. 269 OR). Da Mietzinserhöhungen erfolgt waren, kommt der Situation bei Vertragsschluss keine Bedeutung zu und hätten die Beschwerdeführer den von der Beschwerdegegnerin behaupteten Referenzzinssatz mit Blick auf den Zeitpunkt der letzten Festsetzung bestreiten müssen. Auch hier zeigen sie aber in der Beschwerde keine rechtsgenüchliche Bestreitung auf.

**8.3.3. Was die Mietverhältnisse betrifft, bei denen im Zeitpunkt der Erhöhungsanzeige noch der im Mietvertrag ursprünglich festgesetzte Mietzins galt, braucht nicht im Einzelnen darauf eingegangen zu werden, unter welchen Voraussetzungen von den bei Vertragsunterzeichnung tatsächlich geltenden Kostenfaktoren abgewichen werden darf** (vgl. LACHAT/STASTNY, in: Le bail à loyer, éd. 2019, Lachat und andere [Hrsg.], S. 682 Kap. 23 Rz. 4.1.2 Fn. 49 unter Hinweis auf BJM 2015 S. 99; Urteil 4A\_549/2016 vom 9. Februar 2017 E. 3 mit Hinweis, das in der Lehre zum Teil allerdings als zu einschränkend kritisiert wird: ROHRER, a.a.O., N. 34 zu Art. 270 OR; LAHMADI-SUTTER, in: MRA 1996, 67 f.). Denn dies setzt voraus, dass die Frage prozesskonform zum Prozessthema gemacht wird und zwar von der Partei, die vom vertraglich Vereinbarten abweichen will. Dazu genügt es nicht, wenn die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer in der Widerklage ihrer Berechnung einfach die tatsächlichen Werte zugrunde legen, zumal generell eine von der in den Erhöhungsanzeigen genannten Basis abweichende Berechnung vorgenommen wurde, zum Teil wohl sogar entgegen den bis zur Erhöhungsanzeige tatsächlich bezahlten Mietzinsen (vgl. E. 8.3.1 hiervor). **Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, woraus die Beschwerdegegnerin erstinstanzlich hätte erkennen sollen, dass sie von den im Vertrag genannten Werten abwichen, weil sie darin einen formungültigen Mietzinsvorbehalt sahen. Damit fehlt es auch insoweit an einer rechtsgenügenden Bestreitung.**

9.

**Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.** Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 und Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG). Für die Kostenverteilung vor Bundesgericht ist nicht der Streitwert im kantonalen Verfahren massgebend, sondern welche Beträge vor Bundesgericht noch streitig waren. Dabei geht es nicht um eine zifferngenaue Berechnung (der Streitwert ist nach Art. 65 Abs. 2 BGG nur eines der zu berücksichtigenden Kriterien), sondern darum, dass die gerundeten Beträge in keinem Missverhältnis zum Betrag stehen, um den es vor Bundesgericht noch geht.

9.1. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis mit D. und E. per Ende Mai 2017 und dasjenige mit F.F. und G.F. bereits per Ende November 2014 im Laufe des kantonalen Verfahrens beendet wurde, so dass nur vergangener Mietzins Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildete, während bei den Beschwerdeführern 1-3 eine Gutheissung der Beschwerde länger Auswirkungen hätte zeitigen können.

9.2. Sodann ist zu beachten, dass ein Teil der Beschwerdeführer auch eine Neufestsetzung des Anfangsmietzins verlangt hat, ohne diesen Antrag vor Bundesgericht zu beziffern. Diesbezüglich ist der Streitwert vor Bundesgericht (auch mit Blick auf den erstinstanzlichen Entscheid und die Eventualbegründung der Vorinstanz) grob auf ca. 20 % des Anfangsmietzins zu schätzen, ohne dass im Einzelnen zu prüfen wäre, was die Parteien zur Begründung des Antrages im kantonalen Verfahren vorgebracht haben. Sie hätten es in der Hand gehabt, durch die Bezifferung ihrer Anträge eine Schätzung zu vermeiden.

9.3. Das Gesuch von B. um unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverteidigung ist wegen Aussichtslosigkeit der Beschwerde abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG). Darüber musste unter den gegebenen Umständen nicht vorgängig separat entschieden werden (vgl. Urteile 4A\_326/2019 vom 4. Februar 2020 E. 5; 4A\_429/2019 vom 13. November 2019 E. 6; 4A\_20/2011 vom 11. April 2011 E. 7.2.2).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch von B. um unentgeltliche Rechtspflege und Rechtsverteidigung wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt (intern: A. Fr. 2'000.--, B. Fr. 2'600.--, C. Fr. 1'000.-- sowie D. und E. insgesamt Fr. 1'400.-- und F.F. und G.F. insgesamt Fr. 1'000.--).

4.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 9'000.-- zu entschädigen: (intern: A. Fr. 2'300.--, B. Fr. 2'900.--, C. Fr. 1'100.--, D. und E. Fr. 1'600.-- sowie F.F. und G.F. Fr. 1'100.--).

5.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, Z1., Z2., Z3., Z4. und Z5., Z6. und Z7., Z8., Z9. und Z10., Z11. und Z12., und Z13. und Z14., schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. September 2023

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Luczak