

Obligation de chiffrer les
conclusions ; interprétation
du contrat selon le principe
de la confiance

Art. 85 CPC ; 18 al. 1 CO

Une demande en contestation du loyer initial est en principe soumise à l'obligation de chiffrer le loyer demandé (consid. 3.4). **L'art. 85 CPC permet toutefois au demandeur qui est dans l'impossibilité d'articuler d'entrée de cause le montant de sa prétention ou de qui cette indication ne peut être exigée d'emblée de ne pas chiffrer ses conclusions et d'indiquer une valeur litigieuse minimale.** Pour ce faire, il doit, dans sa demande, exposer concrètement pourquoi il lui est impossible (ou du moins déraisonnable) de chiffrer ses conclusions (consid. 3.5). En vertu de l'art. 85 al. 2 CPC, le demandeur ne peut pas se contenter d'indiquer un montant minimal lors de l'introduction de la demande et renoncer par la suite à tout chiffrement. Au contraire, **il doit chiffrer ses conclusions dès qu'il est en mesure de le faire, peu importe s'il a conclu à un montant minimal ou, comme en l'espèce, à un montant maximal** (le demandeur avait formulé des conclusions visant à fixer le loyer de l'appartement « à un montant inférieur à CHF 1'116.15 » et le loyer de la place de parc « à un montant inférieur à CHF 84.80 ») (consid. 3.6).

Lorsqu'un contrat doit être interprété, **il faut en premier lieu tenter d'établir la volonté réelle et concordante des parties** (interprétation subjective ; art. 18 al. 1 CO). **Si cette volonté ne peut pas être établie, il convient d'interpréter les déclarations des parties en vertu du principe de la confiance**, et ainsi déterminer comment elles pouvaient et devaient se comprendre vu le contexte et l'ensemble des circonstances (interprétation objective) (consid. 4.3).

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichterinnen Hohl, May Canellas,
Gerichtsschreiber Tanner.

Verfahrensbeteiligte
A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber, Beschwerdeführer,

gegen

1. Stiftung B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Allemann,
2. C. S.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Lauper, Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Miete (Anfangsmietzins, Nebenkosten),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 28. November 2023 (102 2022 52).

Sachverhalt:

A.

A. **(Kläger, Beschwerdeführer) schloss am 13. September 2007 mit der damaligen Liegenschafteneigentümerin D. Stiftung einen Mietvertrag über eine 4,5-Zimmer-Wohnung an der U.strasse in V. ab.** Der monatliche Nettomietzins betrug ursprünglich Fr. 1'300.-- zuzüglich eines Akontobetrags von Fr. 215.-- für Heiz- und Nebenkosten.

Später wurde der Mietzins mit Formular vom 4. Februar 2009 auf Fr. 1'306.-- erhöht und mit Formular vom 18. April 2018 auf Fr. 1'186.-- gesenkt. Der Heiz- und Nebenkostenakontobetrag blieb dabei unverändert.

Per 1. April 2010 wurde das Mietverhältnis auf E. erweitert. Ab dem 1. Oktober 2013 mieteten der Kläger und E. einen weiteren Einstellhallenplatz für Fr. 90.-- pro Monat hinzu.

Während der Mietdauer wurde die Liegenschaft mehrfach veräussert. Zu den Vermieterinnen zählen unter anderem die Stiftung B. (Beklagte 1 und Beschwerdegegnerin 1) und die C. S.A. (Beklagte 2 und Beschwerdegegnerin 2).

B.

B.a. **Am 24. September 2018 reichte der Kläger beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks eine Klage mit zusammengefasst folgenden Anträgen ein: Der monatliche Nettomietzins für die 4,5-Zimmer-Wohnung sei "auf weniger als CHF 1'116.50" und für die Einstellplätze "auf weniger als CHF 84.80" festzulegen.** Die Beklagten 1 und 2 seien zu verurteilen, ihm die zu viel bezahlten Mietzinsen für die Wohnung und die Einstellhallenplätze zurückzuerstatten. **Weiter seien die Beklagten 1 respektive 2 zu verpflichten, ihm "CHF 1'339.65" respektive "CHF 14'560.95" für zuviel bezahlte Heiz-, Warmwasser- und Nebenkosten zurückzuerstatten.**

B.b. **Mit Entscheid vom 31. Januar 2022 setzte das Mietgericht den Anfangsmietzins für die 4,5-Zimmer-Wohnung des Klägers auf Fr. 1'300.-- fest. Im Übrigen wies es die Klage ab, soweit es darauf eintrat.**

B.c. **Das Kantonsgericht Freiburg wies mit Urteil vom 28. November 2023 eine vom Kläger dagegen erhobene Berufung ab,** soweit es darauf eintrat. Zugleich änderte es von Amtes wegen den angefochtenen Entscheid wie folgt ab: "1. Auf die Rechtsbegehren betreffend den Anfangsmietzins wird nicht eingetreten."

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht, die Beschwerde sei gutzuheissen und der Entscheid des Kantonsgerichts Freiburg vom 28. November 2023 aufzuheben (Ziff. 1). Die Sache sei zur Festsetzung des Anfangsmietzins an das Kantonsgericht Freiburg zurückzuweisen (Ziff. 2). Die Beschwerdegegnerin 1 sei zu verurteilen, ihm Fr. 1'339.65 für zu viel bezahlte Heiz-, Warmwasser- und Nebenkosten aus der Nebenkostenabrechnung 2008/2009 zurückzuerstatten (Ziff. 3). Die Beschwerdegegnerin 2 sei zu verurteilen, ihm Fr. 884.20 für zu viel bezahlte Heiz-, Warmwasser- und Nebenkosten für die Zeit vom 1. Dezember 2009 bis 31. März 2010 zurückzuerstatten.

Die Beschwerdegegnerin 2 beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin 1 stellt ebenfalls den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Das Kantonsgericht Freiburg verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Der Beschwerdeführer reichte eine Replik, die Beschwerdegegnerin 1 eine Duplik ein.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 145 II 168 E. 1).

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die über ein mietrechtliches Begehren und damit eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit entschieden hat (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Er hat zudem die Beschwerdefrist von Art. 100 Abs. 1 BGG eingehalten.

Unter Vorbehalt einer ausreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist daher auf seine Beschwerde einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form dazulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, 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 vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 115 E. 2, 86 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonaalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1).

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 148 V 366 E. 3.3; 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

3.

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz zunächst vor, sie sei zu Unrecht auf sein Begehren um Festsetzung des Anfangsmietzinses nicht eingetreten.

3.1. Die Vorinstanz erwog, die vom Beschwerdeführer erhobene Gestaltungs-klage auf Festsetzung des Anfangsmietzinses sei geldwerter Natur und damit genau bezifferbar. Diese Bezifferung bilde eine Prozessvoraussetzung. **Vorliegend habe der Beschwerdeführer weder in seinen Rechtsschriften noch im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens und insbesondere auch nicht nach Abschluss des Beweisverfahrens sein Rechtsbegehren genau beziffert.** Vielmehr habe er sowohl im erst- als auch im zweitinstanzlichen Verfahren sein Rechtsbegehren bloss mit "weniger als CHF 1'116.50" angegeben. Dies genüge nicht. Bereits das Mietgericht hätte daher auf die Klage nicht eintreten dürfen. Entsprechend sei der erstinstanzliche Entscheid von Amtes wegen dahingehend zu ändern.

3.2. Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, er habe bereits in seiner Klage vom 24. September

2018 beantragt, dass die notwendigen Unterlagen zur Erstellung einer Nettoenditeberechnung bei den Beschwerdegegnerinnen ediert würden. An der Verhandlung vom 29. August 2019 habe er diesen Beweisantrag zudem präzisiert. In der Folge habe das Mietgericht sein Editionsbegehren aber abgewiesen. Ohne die Unterlagen der Beschwerdegegnerinnen habe er den Anfangsmietzins indessen nicht berechnen können. Folglich sei er auch nach Abschluss des Beweisverfahrens ausser Stande gewesen, seine Rechtsbegehren genauer zu beziffern. Wenn man dies nun trotzdem von ihm verlange, dann habe dies zur Folge, dass er eine reine Schätzung des zulässigen Mietzinses vornehmen müsse. Eine solche Schätzung sei aber nur möglich, wenn zumindest ansatzweise die nötigen Grundlagen dafür vorhanden seien. Dies sei vorliegend nicht der Fall, denn ohne die im Besitz des Vermieters befindlichen Dokumente könne er den zulässigen Mietzins nicht berechnen und damit auch nicht sein Begehren beziffern.

3.3.

3.3.1. Der Beschwerdeführer machte im erstinstanzlichen Verfahren geltend, die Vermieterschaft habe ihm bei Abschluss des Mietvertrages das Formular gemäss Art. 270 Abs. 2 OR nicht ausgehändigt, weshalb der Mietzins nichtig sei. Er focht damit den Anfangsmietzins seiner früheren Wohnung an.

3.4. Eine Klage muss ein Rechtsbegehren enthalten (Art. 221 Abs. 1 lit. b ZPO; Art. 244 Abs. 1 lit. b ZPO). Das Rechtsbegehren muss so bestimmt formuliert sein, dass es bei Gutheissung der Klage zum Urteil erhoben werden kann. Aus diesem Grund sind Klagen auf Geldzahlung zu beziffern (Art. 84 Abs. 2 ZPO; BGE 148 III 322 E. 3.2; 142 III 102 E. 5.3.1; 137 III 617 E. 4.3). Die Klage auf Anfechtung des Anfangsmietzinses ist ein geldwertes Herabsetzungsbegehren (vgl. die Marginalie von Art. 270 OR) und unterliegt daher grundsätzlich der Bezifferungspflicht (Urteil 4A_409/2022 vom 19. September 2023 E. 5.2).

3.5. Ist es der klagenden Partei unmöglich oder unzumutbar, ihre Forderung bereits zu Beginn des Prozesses zu beziffern, so kann sie eine unbezifferte Forderungsklage erheben. Sie muss darin jedoch einen Mindestwert angeben, der als vorläufiger Streitwert gilt. 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 (Art. 85 ZPO). **Gäbe es diese Bestimmung nicht, müsste die Ansprecherin in der Klage "aufs Geratewohl" einen Geldbetrag fordern, der sicher hoch genug ist, und liefe somit Gefahr, dass ihre Klage im überklagten Betrag kostenfällig abgewiesen wird, oder sie die Klage - wenn sich die Höhe ihrer Forderung im Laufe des Verfahrens herauskristallisiert - kostenfällig beschränken muss** (Art. 227 Abs. 3 ZPO; siehe aber immerhin Art. 107 Abs. 1 lit. a ZPO; BGE 148 III 322 E. 3.3).

Beruft sich die klagende Partei auf eine Ausnahme von der Bezifferungspflicht, hat sie bereits in der Klageschrift aufzuzeigen, dass die Bedingungen nach Art. 85 Abs. 1 ZPO für eine unbezifferte Forderungsklage erfüllt sind. Dabei genügt ein blosser Hinweis auf fehlende Informationen nicht. **Vielmehr muss die Klägerin bereits in der Klageschrift konkret darlegen, weshalb es ihr aus objektiven Gründen unmöglich oder wenigstens unzumutbar ist, die Klageforderung zu beziffern** (BGE 140 III 409 E. 4.3.2). Ansonsten ist der diesbezüglichen Darlegungspflicht nicht Genüge getan (BGE 148 III 322 E. 3.8).

Vermag die klagende Partei ihre Forderungshöhe erst nach einem Beweisverfahren zu beziffern, muss sie dies im ersten Schlussvortrag tun (BGE 149 III 405 E. 4). Von der klagenden Partei wird erwartet, dass sie die beantragte Forderung auch dann beziffert, wenn ihre genaue Höhe während des ganzen Verfahrens unklar bleibt. **Dazu kommt es in zwei Situationen: Zum einen, wenn das Gericht auf eine Beweisabnahme verzichtet, wie dies vorliegend geschehen ist. Und zum anderen, wenn das Gericht die beantragten Beweismittel zwar abnimmt, diese aber nicht die erhofften Erkenntnisse liefern. Solche verbleibenden Informationsdefizite zählen zum allgemeinen Prozessrisiko der klagenden Partei und entbinden diese nicht davon, den geforderten Betrag genau zu beziffern**

(SABINE BAUMANN WEY, Die unbezifferte Forderungsklage nach Art. 85 ZPO, 2013, Rz. 514; SOPHIE DORSCHNER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 22 zu Art. 85 ZPO).

3.6. Entgegen der sinngemäss vom Beschwerdeführer vertretenen Ansicht liegt in seinem Fall keine reine Ermessensklage vor, bei der die Bezifferung grundsätzlich dem Gericht überlassen werden dürfte (vgl. Art. 42 Abs. 2 OR; BGE 144 III 155 E. 2.3; 143 III 297 E. 8.2.5.2 f.; 140 III 409 E. 4.3.1; THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, in: Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 6 f. zu Art. 85 ZPO).

Der Beschwerdeführer hat in seiner Klage beantragt, der monatliche Nettomietzins für die 4,5-Zimmer-Wohnung sei "auf weniger als CHF 1'116.50" und für die Einstellplätze "auf weniger als CHF 84.80" festzulegen. Mit diesen Maximalbeträgen hat er keine hinreichend genaue Bezifferung vorgenommen, welche seine Verpflichtung unter diesen Maximalbeträgen erlauben würde. Das Gericht behandelt solche Anträge grundsätzlich als Begehren um Herabsetzung der klägerischen Verpflichtung auf genau diesen Maximalbetrag (BGE 119 II 333 E. 3; Urteile 4A_197/2020 vom 10. Dezember 2020 E. 2.1; 4A_360/2012 vom 3. Dezember 2012, E. 5.3.2).

Dies ist indessen dann nicht möglich, wenn die klagende Partei eine unbestimmte Forderungsklage im Sinne von Art. 85 ZPO erhebt: Aufgrund von Art. 85 Abs. 2 Satz 1 ZPO darf sich die klagende Partei nicht damit begnügen, bloss bei Klageeinreichung einen Mindestbetrag anzugeben und später auf jede weitere Bezifferung zu verzichten. Vielmehr muss sie die Forderung immer beziffern, sobald sie nach Abschluss des Beweisverfahrens oder nach Auskunftserteilung durch die beklagte Partei dazu in der Lage ist. **Art. 85 Abs. 2 Satz 1 ZPO begründet eine Bezifferungspflicht, die für alle unbestimmten Forderungsklagen gilt, d.h. nicht nur für diejenigen Klagen, die auf Mindestbeträge lauten, sondern auch für solche, die wie vorliegend auf Maximalbeträge gerichtet sind. Der Beschwerdeführer durfte es daher nicht dabei bewenden lassen, mit "weniger als CHF 1'116.50" respektive "weniger als CHF 84.80" zwei Maximalbeträge einzuklagen und später auf deren genaue Bezifferung zu verzichten.** Vielmehr bilden diese anfänglich eingeklagten Maximalbeträge nur den "Mindestwert" im Sinne von Art. 85 Abs. 1 Satz 2 ZPO, der verfahrenstechnisch den vorläufigen Streitwert festlegt.

Der Beschwerdeführer hätte die Höhe des Anfangsmietzinses spätestens in seinem ersten Schlussvortrag beziffern müssen, was er indessen unterlassen hat. Er ist daher gleich zu behandeln, wie jede andere Partei, die eine unbezifferte Forderungsklage erhebt und später deren genaue Bezifferung versäumt. **Unerheblich ist dabei, weshalb diese Bezifferung unterblieben ist. Wie oben dargelegt, muss die klagende Partei ihre Forderung selbst dann beziffern, wenn ihr die nötigen Informationen auch nach dem Beweisverfahren weiterhin fehlen. Da der Beschwerdeführer dies nicht getan hat, fehlt es an einer Prozessvoraussetzung (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Entsprechend hätte das Mietgericht auf seine Klage nicht eintreten dürfen** (DANIEL FÜLLEMANN, in: Schweizerisches Zivilprozessordnung [ZPO], Kommentar, Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], Bd. I, 2. Aufl. 2016, N. 3 zu Art. 85 ZPO).

3.7. Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht von Amtes wegen (Art. 60 ZPO) den erstinstanzlichen Entscheid in einen Nichteintretensentscheid abgeändert.

4.

Weiter wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, sie habe in Bezug auf die zu viel bezahlten Nebenkosten den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt.

4.1. Die Vorinstanz führte dazu aus, im Mietvertrag seien unter dem Titel "Mietzins und Nebenkosten" eine "Nettomiete" sowie "Akonto Heiz-/Nebenkosten" vereinbart worden. Weiter befinde sich oberhalb der Unterschriften der Vertragsparteien ein Passus zu den Vertragsbestandteilen, wonach die allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildeten und die Parteien mit ihren Unterschriften bestätigten, dass sie ein Exemplar davon erhalten hätten und sich mit dessen Inhalt einverstanden erklärten. Nach der bundesgerichtlichen

Rechtsprechung genüge dies nicht. Indessen habe der Beschwerdeführer nach der Sitzung des Mietgerichts vom 30. September 2021 Folgendes ausgeführt:

"Wahrscheinlich habe ich den Mietvertrag durchgelesen. Ich denke nicht, dass ich die AGB durchgelesen habe, weil ich das eigentlich nie mache. Ich habe aber beides unterschrieben. Für mich sind Nebenkosten eine Variable, weil es jedes Jahr eine Abrechnung gibt, wonach man etwas zurückerhält oder bezahlen muss. Es sind nur Akontozahlungen. Ich habe mir vorgestellt, dass darunter Hauswartskosten und ein Anteil Betriebskosten (Warmwasser, Heizkosten) fallen. Für mich ist das normal, dass man sich irgendwie an den Betriebskosten beteiligen muss. Wieviel das am Schluss ist, weiss man nicht, aber man geht davon aus, dass es korrekt abgerechnet wird."

Gestützt auf diese Ausführungen erwog die Vorinstanz, der Beschwerdeführer sei sich bewusst gewesen, dass er sich an den Nebenkosten beteiligen müsse. Er habe zudem den Mietvertrag und die AGB unterzeichnet. Dies genüge für die Annahme einer besonderen Vereinbarung im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR.

4.2. Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, er habe nicht gewusst, für welche Nebenkosten und Positionen er zusätzlich zum Mietzins hätte aufkommen müssen. Im zitierten Protokollauszug habe er nur seine subjektive Wahrnehmung bezüglich Nebenkosten dargelegt, die nicht auf einer objektiven Vereinbarung beruht habe. Er habe bloss generelle Aussagen getätigt, wobei er sich auf seine allgemeine Lebenserfahrung und nicht auf Bestandteile des Mietvertrages abgestützt habe. Bloss weil es für ihn normal sei, sich an den Betriebskosten zu beteiligen, heisse dies noch lange nicht, dass er Heiz- und Nebenkosten mit der Vermieterschaft effektiv vereinbart hätte. Für die Nebenkosten werde auf die allgemeinen Vertragsbestimmungen verwiesen. Es sei mithin keine besondere Vereinbarung erfolgt. Er habe nicht gewusst, für welche Nebenkosten er hätte aufkommen müssen.

4.3. Zwischen den Parteien ist strittig, was genau Bestandteil ihres Mietvertrages geworden ist. Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 144 III 93 E. 5.2.2 f.; 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 268 E. 2.3.2). Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und Art. 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 268 E. 2.3.2, 626 E. 3.1). Das Bundesgericht ist mithin an die Feststellungen des kantonalen Gerichts über die Umstände des Vertragsschlusses und das Wissen der Vertragsparteien gebunden (BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 268 E. 2.3.2, 626 E. 3.1).

Die Vorinstanz kam zum Schluss, der Beschwerdeführer habe den Mietvertrag und die AGB im Wissen unterzeichnet, dass er über den Mietzins hinaus auch noch Nebenkosten bezahlen müsse. Die Vorinstanz stellte mithin einen übereinstimmenden subjektiven Vertragswillen der Parteien bezüglich der Pflicht zur Leistung der Nebenkosten fest. Für das Bundesgericht ist diese tatsächliche Feststellung verbindlich. Inwiefern sie offensichtlich unrichtig wäre, vermag der Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen. **Es besteht bei dieser Ausgangslage kein Raum für eine objektive Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip.**

5.

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 für das bundesgerichtliche Verfahren mit je Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. Mai 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Tanner