

**Tribunal fédéral - 4A_366/2015 et 4A_368/2015
(destiné à la publication)**

**Ire Cour de droit civil
Arrêt du 13 avril 2016**

Loyer

Exigences au sujet de la
motivation figurant dans le
formulaire officiel de
notification d'une hausse
de loyer

Art. 269d CO ; 20 al. 1 OBLF

La motivation de l'augmentation du loyer est suffisante si, en prenant en compte toutes les circonstances du cas d'espèce au moment de la réception du formulaire annonçant l'augmentation du loyer, un locataire raisonnable et correct est en mesure de comprendre clairement sur quel motif d'augmentation le bailleur se fonde (c. 3.3). Dans sa motivation, le bailleur ne doit pas nécessairement se référer au décompte des frais de construction (c. 3.3.2).

En l'occurrence, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, l'indication « investissements à plus-value suite à la rénovation totale » est suffisante (c. 3.3.1).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterin Klett, Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterrinnen Hohl, Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
4A_366/2015

A.A. und B.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,
Beschwerdeführer; Beklagte,

gegen

C.,
vertreten durch Rechtsanwalt Marcel Grass,
Beschwerdegegnerin; Klägerin,

und

4A_366/2015

C.,
vertreten durch Rechtsanwalt Marcel Grass,
Beschwerdeführerin; Klägerin,

gegen

A.A. und B.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,
Beschwerdegegner; Beklagte.

Gegenstand

Mietzinserrhöhung,

Beschwerden gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 8. Juni 2015.

Sachverhalt:

A.

A.A. und B.A. (Mieter, Beklagte) sind Mieter einer Wohnung an der Strasse U. in V. Eigentümerin dieser Liegenschaft und Vermieterin der Wohnung ist die C. (Vermieterin, Klägerin). Im Anschluss an eine Gebäuderenovation zeigte die Vermieterin ihrer Mieterschaft eine Mietzinsänderung an, die von den Mietern angefochten wurde. Im Nachgang an die Schlichtungsverhandlung konnte mit einem Teil der Mieterschaft eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Die Frage, ob auch zwischen den Mietern A. und der Vermieterin eine solche einvernehmliche Mietzinsenerhöhung vereinbart wurde, blieb umstritten. Die Mieter zahlten weiterhin den ursprünglichen Mietzins, worauf ihnen infolge Zahlungsrückstand gekündigt wurde.

B.

B.a. Die Mieter reichten am 14. Februar 2012 beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks Klage ein und beantragten, die am 28. November 2011 per 31. Januar 2012 ausgesprochene Kündigung ihrer Wohnung sei aufzuheben; subsidiär sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken.

B.b. Am 23. Februar 2012 unterbreitete die Vermieterin dem Mietgericht Sense- und Seebezirk eine Klage betreffend Mietzinsänderung und beantragte insbesondere die Feststellung, dass die Mietzinsänderungen für die Beklagten mit Wirkung per 1. Oktober 2011 gemäss den Formularmitteilungen vom 8. September 2011 wirksam seien. Eventualiter sei festzustellen, dass die Mietzinsänderung für die Beklagten mit Wirkung per 1. März 2012 gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 wirksam seien.

B.c. Das Mietgericht vereinigte die beiden Klagen und beschränkte das Verfahren auf die Frage, ob eine Einigung über eine Mietzinsenerhöhung per 1. Oktober 2011 zustande gekommen sei und die Kündigung gültig sei. Mit Entscheid vom 27. September 2012 stellte es fest, dass keine Einigung über die Mietzinsenerhöhung bestehe und die Kündigung ungültig und aufzuheben sei. Eine gegen diesen Entscheid erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Freiburg am 21. Mai 2013 ab.

B.d. Das Mietgericht führte in der Folge das Verfahren weiter und beschränkte es auf Antrag der Mieter auf die Frage der Gültigkeit der Mietzinsenerhöhung gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011. Mit Entscheid vom 24. November 2014 wies es die Klage der Vermieter ab und stellte fest, die Mietzinsenerhöhung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 sei nichtig.

B.e. Das Kantonsgericht hiess mit Urteil vom 8. Juni 2015 eine von der Vermieterin gegen diesen Entscheid erhobene Berufung teilweise gut. Es schützte die Klage teilweise und stellte fest, die Mietzinsenerhöhung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 sei im Umfang von 1.22 % gerechtfertigt und damit ein Netto-Mietzins von Fr. 1'062.80 pro Monat (Fr. 1'050.-- + Fr. 12.80) nicht missbräuchlich (Disp.Ziff. I.2).

C.

Beide Parteien haben gegen diesen Entscheid beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen erhoben.

C.a. Die Klägerin beantragt im Verfahren 4A_368/2015, das angefochtene Urteil sei kostenfällig

aufzuheben und festzustellen, dass die Mietzinsänderung gemäss den Formularmitteilungen vom 1. November 2011 mit Wirkung per 1. März 2012 in vollem Umfang wirksam sei. Eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Sachverhaltsergänzung und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beklagten schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Parteien haben unaufgefordert repliziert und dupliziert.

C.b. Die Beklagten beantragen dem Bundesgericht im Verfahren 4A_366/2015, Ziffer I.2 des angefochtenen Urteils sei kostenfällig aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Mietzinsveränderung vom 1. November 2011 per 1. März 2012 von -3,24 % (Mietzinssenkung) gerechtfertigt sei und damit der Netto-Mietzins ab 1. März 2012 Fr. 1'016.-- pro Monat (Fr. 1'050.--/. Fr. 34.--) betrage.

Die Klägerin beantragt die Abweisung der Beschwerde der Beklagten, soweit darauf eingetreten werde. Das Kantonsgericht hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Beklagten haben unaufgefordert eine Beschwerdereplik eingereicht. Die Klägerin hat auf Gegenbemerkungen verzichtet.

Erwägungen:

1.

Wenn - wie hier - an den Verfahren dieselben Parteien beteiligt sind und den Beschwerden der gleiche Sachverhalt zugrunde liegt, behandelt das Bundesgericht die verschiedenen Beschwerden in der Regel in einem einzigen Urteil. Es rechtfertigt sich daher, zumal sich beide Beschwerden auf die gleiche Frage, nämlich die Höhe des Mietzinses beziehen, die beiden Beschwerdeverfahren 4A_366/2015 und 4A_368/2015 zu vereinigen.

2.

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

3.

Das von der Klägerin zugestellte amtliche Formular enthielt folgende Begründung der Mietzinserhöhung:

"Hypothekarzinsatz von 3.250 % auf 2.750 %	CHF -59.45 (-5.66%)
Teuerungsausgleich von 109.30 Pt. auf 115.90 Pt. (09.2011)	CHF 25.40 (2.42%)
Kostensteigerung von 03.2003 bis 02.2012	CHF 46.85 (4.46%)
Wertvermehrnde Investitionen infolge Totalsanierung	CHF 454.00 (43.24%)"

3.1. Die Vorinstanz hat die Mietzinserhöhung von Fr. 454.-- wegen wertvermehrenden Investitionen für nichtig erklärt, weil diese nicht genügend klar begründet worden sei. Die Erhöhungsanzeige gemäss Art. 269d OR müsse eine klare und verständliche Begründung der Erhöhung enthalten, damit der Mieter entscheiden könne, ob er die Erhöhung anfechten wolle oder nicht. Vorliegend seien die definitiven Zahlen der Bauabrechnung den Mietern nie schriftlich vorgelegt worden. Der Einwand der Vermieterin, die Mieter hätten sich jederzeit im Vorfeld der Mietzinserhöhung über die anstehende Erhöhung informieren können, sei nicht zu schützen, denn bei den gemäss Art. 269d OR als Begründung zu liefernden Informationen handle es sich um eine Bringschuld der Vermieterin. Wer unter dem Titel "wertvermehrnde Investitionen infolge Totalsanierung" eine Erhöhung des Mietzinses um 43,24 % (Fr. 454.--) geltend mache, müsse darlegen, welche Parameter er seiner Berechnung zu Grunde lege. Da die Vermieterin dies in ihrem Mietzinserhöhungsformular nicht getan habe, sei die Erhöhung formell mangels detaillierter Begründung nicht korrekt erfolgt, selbst wenn die Mietzinserhöhung materiell gerechtfertigt gewesen wäre.

3.2. Die Klägerin hält diese Begründung für bundesrechtswidrig. Gemäss Art. 269d OR genüge die Angabe der Erhöhungsgründe im Formular. Das Gesetz verlange nicht, dass darin auch die Berechnungsgrundlagen für die Erhöhung dargelegt würden. Eventualiter macht sie geltend, jedenfalls wären zusätzlich zu den Angaben im Formular die gesamten Umstände zu berücksichtigen. Namentlich aufgrund der für alle Mieter durchgeführten Informationsveranstaltungen und der Betreuung der Mieter während der gesamten Sanierungsphase (die schliesslich zur Errichtung eines Baucontainers geführt habe) sei aber die Art der Berechnung klar gewesen. Schliesslich beruft sie sich subeventualiter auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Mieter.

3.3. Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter für eine Mietzinsanpassung das amtliche Formular verwenden. Wird die Mietzinserhöhung nicht auf dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, ist sie gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR nichtig. Sie ist auch nichtig, wenn der Vermieter sie nicht begründet (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR). Nach fester Rechtsprechung ist eine Mietzinserhöhung auch dann nichtig, wenn zwar das amtliche Formular verwendet wird, die angeführte Begründung aber nicht genügend klar ist (BGE 137 III 362 E. 3.2.1 S. 365; 121 III 6 E. 3b S. 8 f., 460 E. 4a/cc S. 466; Urteile 4A_409/2009 vom 1. Februar 2010 E. 2.1; 4C.330/2002 vom 31. Januar 2003 E. 3.1). Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Die Begründung im Mietzinsformular ist eine Willensäusserung des Vermieters. Ihre Bedeutung und Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willensäusserungen. Dies gilt namentlich auch für das Erfordernis der Klarheit. Wenn sich die Parteien über den Sinn und die Tragweite der Begründung nicht einig sind, ist die Willensäusserung des Vermieters nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. **Ausreichend klar ist eine Begründung dann, wenn sich der Mieter als vernünftiger und korrekter Vertragspartner unter Berücksichtigung aller massgebenden Umstände im Zeitpunkt des Zugangs Klarheit darüber verschaffen kann, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft** (BGE 121 III 6 E. 3c S. 10, 460 E. 4a/cc S. 466; Urteil 4C.328/2005 vom 9. Dezember 2005 E. 2.4; zit. Urteil 4C.330/2002 E. 3.1 und 3.2).

Namentlich die Begründung der Erhöhung von Nebenkosten hat das Bundesgericht verschiedentlich als ungenügend qualifiziert, weil nicht klar war, ob und wenn ja welche Veränderung der Nebenkosten vom Vermieter angestrebt wurden, sodass der Mieter aufgrund der Begründung nicht erkennen konnte, ob die von der Vermieterin mitgeteilte Änderung der Nebenkosten für ihn wirtschaftlich neutral war oder eine Erhöhung der insgesamten Mietkosten bedeutete (BGE 137 III 362 E. 3.3 S. 366 f.; zit. Urteil 4A_409/2009 E. 2.4).

3.3.1. Auf welche Erhöhungsgründe sich die Klägerin berief, war mit den Angaben im Formular klar. Erfüllt war namentlich auch das Klarheitserfordernis gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11), dass, wenn mehrere Erhöhungsgründe geltend gemacht werden, diese je in Einzelbeträgen auszuweisen sind. Die hier zu beurteilende Situation ist namentlich nicht vergleichbar mit den vorstehend zitierten Entscheiden betreffend Änderungen von Nebenkosten, wo für die Mieter aufgrund des Formulars mangels Begründung der Berechnungsstruktur nicht klar war, ob überhaupt aus der geänderten Berechnungsweise eine Erhöhung der Mietkosten resultiert. **Vorliegend war der Erhöhungsbetrag zufolge wertvermehrender Investitionen klar, auch wenn dem Formular die Baukostenabrechnung nicht beilag.** **Genügend klar war auch, welche Investitionen durch die Mietzinserhöhung abgegolten werden sollen.** Das Bundesgericht erkannte etwa, die Begründung "Sanierung Fassaden und Flachdächer" sei genügend; diese beziehe sich angesichts der weiteren dem Mieter bekannten Umstände - namentlich zwei vorgängigen Orientierungsschreiben - auch auf über die Sanierung der eigentlichen Gebäudehülle inkl. Wärmedämmung hinausgehenden Arbeiten (Ersatz der Fenster, Lamellenstoren, Markisen, Fensterbänke), also auch auf solche, die im Formular nicht erwähnt waren (zit. Urteil 4C.328/2005 E. 2.3 und 2.4). **Der vorliegende Hinweis "Wertvermehrende Investitionen -infolge**

Totalsanierung" genügt vor diesem Hintergrund, da nach dem Vertrauensprinzip aufgrund der Umstände für die Mieter klar war, welche Arbeiten durch die geltend gemachte Mietzinserhöhung abgegolten werden sollen. Die Vorinstanz erachtete es als ausgewiesen, dass die Vermieterin im Voraus u.a. über den Umfang der vorzunehmenden Arbeiten informiert hat und es gibt auch keine Anhaltspunkte, wonach die Mieter hätten annehmen dürfen, nicht alle im Rahmen der Totalsanierung vorgenommenen Arbeiten sollten erfasst sein.

3.3.2. Strittig und zu prüfen ist vielmehr, ob bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen darüber hinaus die Begründung nur dann eine genügende ist, wenn sie sich auf die Baukostenabrechnung bezieht und so den verlangten Betrag zahlenmässig nachweist bzw. wie die Vorinstanz formuliert, wenn der Vermieter darlegt, welche "Parameter er seiner Berechnung" zugrunde legt, damit der Mieter die "Plausibilität der Erhöhung abschätzen" kann.

3.3.2.1. Dass der zahlenmässige Nachweis nicht verlangt werden kann, ergibt sich bereits aus Art. 20 Abs. 1 VMWG. Dieser bestimmt unter dem Titel "Begründungspflicht des Vermieters (Art. 269d Abs. 2 und 3 OR) ", der Mieter könne bei Mietzinserhöhungen wegen Kostensteigerungen oder wegen wertvermehrenden Verbesserungen verlangen, "dass der geltend gemachte Differenzbetrag zahlenmässig begründet wird. Die 30tägige Anfechtungsfrist wird dadurch nicht berührt." Müsste die zahlenmässige Begründung des Erhöhungsbetrags schon Bestandteil der Mitteilung im Formular sein, ergäbe Art. 20 Abs. 1 VMWG keinen Sinn.

Entgegen den Beklagten kann auch nichts für ihren Standpunkt daraus abgeleitet werden, dass gemäss Art. 269d Abs. 1 OR die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit dem Formular mitgeteilt und begründet werden muss. Sie machen sinngemäss geltend, der Mieter könne den Kündigungsentscheid nur treffen, wenn die Vermieterin ihm mit dem Formular die massgeblichen Berechnungsgrundlagen mitteilen müsse. Diese hätte es sonst in der Hand, willkürlich die den Mietern von Gesetzes wegen zustehenden Bedenkfristen abzukürzen. Damit verkennen sie den Zweck dieser Notifikationsfrist. Zwar trifft zu, dass es sich um eine Bedenkfrist handelt. Deren Zweck besteht aber darin, dem Mieter die Möglichkeit zu verschaffen, durch eine rechtzeitige Kündigung der mitgeteilten Vertragsänderung auszuweichen (BGE 107 II 189 E. 3 S. 194: "Il ne vise pas d'autre but que d'empêcher la perte de ce droit du locataire de se déterminer dans un délai raisonnable"). **Die Notifikationsfrist soll dem Mieter also die Möglichkeit verschaffen, selbst den Vertrag aufzulösen, wenn er mit der vom Vermieter einseitig angesetzten Vertragsänderung nicht einverstanden ist** (ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 6 zu Art. 269d OR), **aber kein Anfechtungsverfahren einleiten will** (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 9 zu Art. 269d OR; DAVID LACHAT UND ANDERE, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 302 Rz. 17/3.1.12). Insofern ist diese Bedenkfrist zu unterscheiden von der Anfechtungsfrist im Sinn von Art. 270b OR. Letztere - und nicht die Bedenkfrist von zehn Tagen für die Kündigung - dient dem Mieter zur Überlegung, ob die Mietzinserhöhung auf Missbrauch gemäss Art. 270b OR überprüft werden soll (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, N. 151 zu Art. 269d OR; wohl auch LACHAT, a.a.O., S. 302 Rz. 17/3.1.12 und Fn. 138 mit Hinweis auf HIGI, a.a.O.).

3.3.2.2. Daran ändert auch nichts, dass das Bundesgericht in der allgemein verwendeten Formulierung (vgl. E. 3.3 hiervor) **festhält, Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift sei, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung** ("la portée et la justification") **der Mietzinserhöhung bzw. der anderen einseitigen Vertragsänderung zu verschaffen** (BGE 137 III 362 E. 3.2.1 S. 365; 121 III 460 E. 4a/aa S. 465 und 4b S. 467; zit. Urteil 4A_409/2009 E. 2.1, alle drei betr. Änderung der Nebenkostenabrechnung; BGE 121 III 6 E. 3a S. 8; zit. Urteil 4C.330/2002 E. 3.1; je mit Hinweisen). **"Berechtigung" wurde dabei nicht so weit verstanden, dass die der Erhöhung zugrunde liegende Berechnung im Einzelnen im Formular bzw. dazugehörigen weiteren Informationen der Vermieterin aufgeführt sein müssten.** So wurde etwa im zit. Entscheid 4C.330/2002 E. 3.2 die Begründung "Etappenweise Anpassung der Nettomiete an

die Sollmiete von Fr. 1'036,00 (s. beil. Schreiben vom Sept. 2000) " als genügend qualifiziert, wobei im erwähnten Begleitschreiben dargelegt wurde, dass die Wohnung nach dem Inkrafttreten des Mietbeitragsgesetzes zu einem marktkonformen Mietzins vermietet werden soll. Wären die Anforderungen so hoch, wie von der Vorinstanz verlangt, hätte hier der Nachweis des marktkonformen Mietzinses durch Vergleichsmieten gefordert werden müssen, denn nur so hätte der Mieter im Sinn der Beklagten die Berechtigung der Erhöhung beurteilen können.

Offensichtlich nichts ableiten können die Beklagten schliesslich auch aus dem von ihnen angerufenen zit. Urteil 4C.328/2005. Es trifft zwar zu, dass dort im amtlichen Formular eine Erhöhung mitgeteilt wurde aufgrund wertvermehrender Investitionen für die "Sanierung Fassaden und Flachdächer" zu einem Überwälzungssatz von 50 %, wobei diese Investitionen auf Fr. 2'390'161.-- beziffert wurden. Der Entscheid besagt aber nicht, dass nur eine Erhöhungsanzeige gültig ist, welche den Überwälzungssatz und die definitiven Investitionskosten nennt; diese Frage war in jenem Verfahren nicht zu beurteilen. Die Beklagten berufen sich darauf, das Bundesgericht habe in diesem Entscheid bestätigt, dass nur die "im Zeitpunkt der Mietzinserhöhungsanzeige belegten Kosten" (Hervorhebung durch die Beklagten) für die Berechnung der Mietzinserhöhung berücksichtigt werden könnten. Dabei ging es aber nur darum, dass gemäss Art. 14 Abs. 3 VMWG Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen erst angezeigt werden dürfen, wenn die Arbeiten ausgeführt und die sachdienlichen Belege vorliegen (zit. Urteil 4C.328/2005 E. 1.3 i.f.). Das hat nichts mit der hier strittigen Frage zu tun, die im zit. Bundesgerichtsentscheid nicht behandelt wurde.

3.4. Soweit es um die Mietzinserhöhung wegen wertvermehrenden Investitionen geht, ist somit die auf dem Formular gegebene Begründung entgegen der Vorinstanz in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden, ohne dass noch auf die Eventualbegründungen der Klägerin eingegangen werden muss. Die Vorinstanz liess hingegen offen, ob die geltend gemachte Erhöhung materiell ausgewiesen ist. Mangels Feststellungen im angefochtenen Entscheid kann das Bundesgericht diese Frage nicht beantworten. Die Sache ist daher zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4.

Die Vorinstanz schützte eine Mietzinserhöhung von 1,22 % oder Fr. 12.80 für die Veränderungen des Hypothekarzinssatzes (- 5,66 %), der Teuerung (+ 2,42 %) sowie allgemeiner Kostensteigerung (+ 4,46 %). Sie stellte fest, das Mietgericht habe diese Gründe auch geprüft und befunden, dass die diesbezüglichen Angaben im Formular "im Lichte von Art. 269d OR und Art. 19 Abs. 1 VMWG nicht zu beanstanden seien. Mit den gemachten Angaben sei es den Mietern möglich, zu prüfen, ob die geltend gemachten Auswirkungen auf den Mietzins zutreffen würden oder nicht. " Diese Feststellungen seien im Berufungsverfahren von keiner Seite bestritten. Im Rahmen des Entscheides über die Kosten im erstinstanzlichen Verfahren hielt die Vorinstanz sodann fest, die Mietzinsänderung sei von den Beklagten nur bezüglich der wertvermehrenden Investitionen infolge Totalsanierung bestritten worden. Zu den übrigen Punkten (Veränderung des Hypothekarzinssatzes, Teuerung und Kostensteigerung) habe auch die Klägerin keine weiteren substantiierten Angaben gemacht. Sie hätten kein Prozessthema gebildet.

4.1. Die Beklagten beantragen vor Bundesgericht eine Mietzinssenkung um 3,24 % (-5,66 % für Hypothekarzinssenkung, +2,42 % für Teuerung) und Festlegung des Mietzinses auf Fr. 1'016.-- (Fr. 1050.--/. Fr. 34.--). Sie machen mit ihrer Beschwerde (4A_366/2015) geltend, sie hätten bezüglich der umstrittenen Mietzinserhöhung vom 1. November 2011 die beiden Erhöhungsgründe Hypothekarzins und Teuerung nie angefochten. Hingegen hätten sie - nebst den wertvermehrenden Investitionen - die Position allgemeine Kostensteigerung stets bestritten.

4.1.1. Lediglich die Feststellung, dass die Klägerin zu den Kostensteigerungen keine substantiierten Angaben gemacht habe, sei richtig. Die Beklagten hätten bereits in der Klageantwort ausgeführt, es sei nicht dargetan, dass die angeführten allgemeinen Kostensteigerungen tatsächlich eingetreten seien. Dies sei eher zu bezweifeln, nachdem die Teuerung seit Mietbeginn rückläufig gewesen sei.

Die Beklagten machen geltend, die Feststellung, sie hätten die Kostensteigerung nicht bestritten, sei aktenwidrig.

4.1.2. Die Beklagten weisen sodann darauf hin, in der Berufungsantwort vom 30. März 2015 hätten sie vorgebracht, lediglich die Referenzzinssatzveränderung und der Teuerungsausgleich seien begründet. In der Berufungsantwort hätten sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Mietzinserhöhungsgrund der Kostensteigerung (welche Kosten?) lediglich der zeitliche Rahmen von März 2003 bis Februar 2012 umschrieben sei. Damit könne die geltend gemachte Mietzinserhöhung von Fr. 46.85 (plus 4.4 %) nicht überprüft werden.

Auch vor Bundesgericht machen die Beklagten geltend, es sei ihnen tatsächlich nicht möglich gewesen, aufgrund der Angaben im Formular die geltend gemachte Kostensteigerung zu überprüfen. Wenn also die angezeigte Mietzinserhöhung betreffend die wertvermehrenden Investitionen nichtig sei, weil nicht begründet, müsse dasselbe für den Erhöhungsgrund der Kostensteigerung gelten. Auch hier reiche die Begründung nicht aus, damit die Mieter eine Überprüfung hätten vornehmen können. Die Annahme, die Kostensteigerung sei vor Kantonsgericht kein Prozessthema gewesen, sei offensichtlich falsch.

4.1.3. Die Beklagten rügen, die Aussage, das Mietgericht habe diesen Erhöhungsgrund geprüft und nicht beanstandet, treffe nicht zu. Die entsprechende Aussage im Urteil des Mietgerichts könne höchstens in formeller Hinsicht verstanden werden. Das Mietgericht und mit ihm die Vorinstanz seien dabei offenbar von einer pauschalen Kostensteigerung von 0,5 % pro Jahr ausgegangen. Im Lichte von Art. 269d Abs. 1 OR hätte aber geprüft werden müssen, ob die Kostensteigerung materiell begründet und somit inhaltlich gerechtfertigt sei. Dies habe das Mietgericht offensichtlich nicht getan, da es die ganze Mietzinserhöhung als nichtig angesehen habe. Wenn die Vorinstanz - was nicht bestritten werden könne - von einer Teilnichtigkeit ausgehe, hätte sie nicht nur die formelle Gültigkeit, sondern auch die materielle Richtigkeit der übrigen Erhöhungspositionen, soweit bestritten, prüfen müssen. Dass sie dies unterlassen habe, verletze Art. 269d Abs. 1 OR.

4.2. Im erstinstanzlichen Verfahren hatten die Beklagten Abweisung der Klage vom 23. Februar 2012 verlangt, mit der die Vermieterin die Feststellung der Wirksamkeit der am 1. November 2011 mitgeteilten Mietzinserhöhung begehrt hatte. Und im Verfahren vor Kantonsgericht beantragten sie die Abweisung der von der Vermieterin erhobenen Berufung. Bei dem vor Bundesgericht gestellten Begehren um Senkung des Mietzinses handelt es sich daher um ein neues und damit grundsätzlich unzulässiges Begehren (Art. 99 Abs. 2 BGG). Nachdem die Beschwerde der Vermieterin hinsichtlich der durch die wertvermehrenden Investitionen begründeten Mietzinserhöhung aber teilweise gutzuheissen ist, kann je nach Ausgang der materiellen Beurteilung dieses Erhöhungsgrundes durch die Vorinstanz daraus eine Mietzinserhöhung resultieren. Daher ist zwar nicht auf das Begehren um Festsetzung eines tieferen Mietzinses einzutreten; jedoch ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz zu Unrecht die Position allgemeine Kostensteigerung nicht beurteilt hat.

4.3. Dabei legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG).

4.3.1. Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also Feststellungen über den Prozesssachverhalt. Zum Prozesssachverhalt gehören namentlich die Anträge der Parteien, ihre Tatsachenbehauptungen, rechtlichen Erörterungen, Prozessklärungen und Beweisvorbringen, der Inhalt einer Zeugenaussage, einer Expertise oder die Feststellungen anlässlich eines Augenscheins. Das Bundesgericht 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). Wer die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die

Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen).

4.3.2. "Offensichtlich unrichtig" und damit "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266) ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9).

4.3.3. Wer sich auf eine Ausnahme von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz beruft und den Sachverhalt gestützt darauf berichtigt oder ergänzt wissen will, hat mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG; BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 129 mit Hinweisen), was in der Beschwerde ebenfalls näher darzulegen ist (BGE 133 III 393 E. 3 S. 395).

4.4. Gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG ist die Beschwerde zulässig gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen und des Bundesverwaltungsgerichts. Letztinstanzlichkeit gemäss Art. 75 Abs. 1 BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug für die Rügen, die dem Bundesgericht vorgetragen werden, ausgeschöpft sein muss (BGE 134 III 524 E. 1.3 S. 527 mit Hinweisen).

4.5. Die Vorinstanz ging davon aus, die Ausführungen des Mietgerichts seien im Berufungsverfahren von keiner Seite bestritten worden.

4.5.1. An der zitierten Stelle in der Berufungsantwort führten die Beklagten nach ihrer eigenen Darstellung aus, die Angaben auf dem Formular hätten keine Überprüfung der geltend gemachten Kostensteigerung erlaubt. Sie leiten daraus vor Bundesgericht ab, wenn die angezeigte Mietzinserhöhung betreffend die wertvermehrenden Investitionen wegen unzureichender Begründung nichtig sei, müsse dasselbe für die Kostensteigerung gelten. Die Begründung der Mietzinserhöhung betreffend die wertvermehrenden Investitionen hat sich indessen in formeller Hinsicht als hinreichend erwiesen (vgl. E. 3 hiervor). Dass bezüglich der Kostensteigerung strengere Anforderungen zu stellen wären, machen die Beklagten nicht geltend. Auf diese Frage ist nicht weiter einzugehen. Damit bleibt es im Ergebnis bezüglich der Frage, ob die Angaben im Formular genügen, unabhängig von der beanstandeten Feststellung der Vorinstanz beim angefochtenen Entscheid.

4.5.2. Die Beklagten werfen die Frage auf, ob die Kostensteigerung materiell begründet und inhaltlich gerechtfertigt war. Sie beanstanden diesbezüglich vor Bundesgericht die Pauschalisierung. Dass sie dies auch vor der Vorinstanz getan hätten, zeigen sie aber nicht auf. Dazu hätte aber Anlass bestanden, zumal die Klägerin mit der Berufung die Durchsetzung der Mietzinserhöhung auch bei der Kostensteigerung erreichen wollte. Da in Bezug auf die Kostensteigerung jegliche Feststellungen zu den konkreten Umständen fehlen (es ist nicht einmal festgestellt, dass eine Pauschalisierung erfolgte, dies wird in der Beschwerdeantwort allerdings anerkannt), handelt es sich bei der Frage, ob die Pauschalisierung ausnahmsweise zulässig ist (vgl. BGE 111 II 378 E. 2 S. 380; Urteil des

Bundesgerichts 4C.157/2001 vom 1. Oktober 2001 E. 2a), auch nicht um eine Rechtsfrage, die das Bundesgericht gestützt auf die Feststellungen im angefochtenen Entscheid beurteilen könnte, obwohl die Beklagten sich auf diese Argumentation vor der Vorinstanz noch nicht berufen haben (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254; 130 III 28 E. 4.4 S. 34). Da die Beklagten nicht aufzeigen, dass sie diesen Punkt auch vor der Vorinstanz thematisiert haben (vgl. E. 4.3.3 hiervor), sind ihre diesbezüglichen Ausführungen vor Bundesgericht nicht zu hören (vgl. E. 4.4 hiervor).

4.6. Damit erweist sich die Beschwerde der Beklagten als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.

Die Klägerin obsiegt mit ihrer Beschwerde (4A_368/2015) grundsätzlich, während die Beklagten mit ihrer Beschwerde (4A_366/2015) unterliegen. Damit werden sie für das Verfahren vor Bundesgericht kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 4A_366/2015 und 4A_368/2015 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerde der Beklagten (4A_366/2015) wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Klägerin (4A_368/2015) wird das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 8. Juni 2015 aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen.

4.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beklagten auferlegt.

5.

Die Beklagten haben die Klägerin unter solidarischer Haftbarkeit für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

6.

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

Lausanne, 13. April 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Luczak