

Lorsqu'un canton a rendu la **formule officielle obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail** (art. 270 al. 2 CO), celle-ci **doit être remise au locataire lors de la conclusion du bail ou au plus tard au moment où il prend possession de la chose louée** (consid. 4.1).

Si la formule officielle est obligatoire mais qu'elle fait défaut, ou que la hausse du loyer n'est pas motivée, **le loyer initial est nul** (consid. 4.2). **Le locataire peut alors ouvrir action pour demander la fixation du loyer initial et la restitution du trop-perçu** (cumul d'actions selon l'art. 90 CPC) (consid. 4.3).

Tant que dure le bail, le locataire peut en principe toujours invoquer la nullité du loyer en raison de l'absence de la formule officielle ou du fait que celle-ci n'évoque pas le motif de la hausse de loyer – le locataire peut ainsi obtenir la fixation du montant des loyers futurs, indépendamment d'une éventuelle prescription du remboursement des loyers indûment payés. **L'abus de droit est toutefois réservé** (consid. 4.4), car il ne mérite aucune protection juridique (art. 2 al. 2 CC) ; il s'analyse selon les circonstances du cas d'espèce (consid. 5.1).

Dans le cas présent, le Tribunal fédéral confirme le constat auquel sont parvenues les instances précédentes, à savoir que le locataire a agi de manière abusive en invoquant la nullité du loyer initial. Le locataire est avocat – et l'était déjà au moment de la conclusion du contrat – et a de l'expérience dans le domaine de droit du bail, de sorte qu'il devait connaître l'exigence de la formule officielle en cas de nouveau bail et ne pouvait se prévaloir de la nullité du loyer initial (consid. 5.3.2).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrik Gruber,
Beschwerdeführer,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Armin Sahli,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag; Nichtverwendung des amtlichen Formulars,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Freiburg, II. Zivilappellationshof, vom 20. Dezember 2021 (102 2021 43).

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 6. November 2007 schloss A. (Mieter, Beschwerdeführer) mit der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft, der C., einen Mietvertrag über eine 3.5 Zimmerwohnung in Murten ab. Mietbeginn war der 1. Dezember 2007. **Gemäss Mietvertrag betrug die vereinbarte Nettomiete Fr. 1'154.--.** Mietzinsbasis bildeten ein Hypothekarzinssatz von 3 %, ein bis Juli 2007 ausgeglichener Landesindex der Konsumentenpreise von 101.1 Punkten und eine bis November 2007 ausgeglichene Kostensteigerung.

A.b. Mit Terminkauf vom 17. November 2010 kaufte B. (Vermieter, Beschwerdegegner) die Liegenschaft von der früheren Eigentümerin, wobei Nutzen und Gefahr am 1. März 2011 übergingen.

A.c. Dem Mieter wurde am 23. Januar 2012 eine Mietzinsherabsetzung per 1. Mai 2012 angezeigt. Nachdem ein (erneutes) Mietzinsherabsetzungsbegehren vom 9. März 2020 noch abgewiesen worden war, **wurde dem Mieter mit Formular vom 17. April 2020 eine Mietzinsherabsetzung per 1. Juli 2020 zugestellt, welche die eingetretene Veränderung der Kostenparameter berücksichtigte.**

B.

B.a. Der Mieter reichte am 28. Mai 2020 Klage beim Mietgericht des Sense- und Seebezirks gegen den Vermieter ein. Er beantragte im Wesentlichen, die gerichtliche Festsetzung des Anfangsmietzinses, die Rückzahlung zu viel bezahlter Mietzinse seit Mietbeginn sowie die Herabsetzung des monatlichen Mietzinses ab dem 1. Juli 2020 um 17.1 %, eventualiter die Festsetzung des monatlichen Nettomietzinses ab dem 1. Juli 2020 auf Fr. 957.--. Anlässlich der erstinstanzlichen Verhandlung änderte der Mieter seine ersten beiden Rechtsbegehren dahingehend ab, dass der Anfangsmietzins gerichtlich auf Fr. 772.-- festzusetzen und der Vermieter zu verpflichten sei, ihm zu viel bezahlte Mietzinse im Betrag von Fr. 45'234.-- nebst Zins zu erstatten.

B.b. Mit Entscheid vom 12. Februar 2021 stellte das Mietgericht fest, der mit Vertrag vom 6. November 2007 vereinbarte Anfangsmietzins sei nichtig. Die Berufung des Mieters auf den Formmangel sei hingegen rechtsmissbräuchlich. Es legte den Anfangsmietzins auf Fr. 1'154.-- netto fest und senkte diesen ab 1. Juli 2020 um Fr. 154.--. Den Anspruch auf Rückzahlung zu viel bezahlter Mietzinse wies es ab. Schliesslich verpflichtete es den Mieter, dem Vermieter eine Parteientschädigung von total Fr. 5'379.90 zu bezahlen.

B.c. Eine dagegen gerichtete Berufung des Mieters wies das Kantonsgericht Freiburg, II. Zivilappellationshof, mit Urteil vom 20. Dezember 2021 ab.

Es erwog, es sei unbestritten, dass die frühere Eigentümerin dem Mieter beim Abschluss des Mietvertrags das vom Kanton genehmigte amtliche Formular nicht ausgehändigt habe, was die Nichtigkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses zur Folge habe. Der Mieter habe jedoch rechtsmissbräuchlich gehandelt, indem er den Formmangel erst 2020 geltend gemacht habe. Die Berufung sei in diesem Punkt abzuweisen, womit auch die Abweisung der Berufung in Bezug auf die geltend gemachte Rückforderung zu viel bezahlter Mietzinse einhergehe. Der Anfangsmietzins sei auf Fr. 1'154.-- netto festzulegen. Weiter resultiere ein Herabsetzungsanspruch von Fr. 149.55. Dies ergebe einen neuen Mietzins von Fr. 1'004.45. Der Vermieter habe jedoch einen Mietzins von Fr. 1'000.-- anerkannt, womit der Mietzins ab dem 1. Juli 2020 auf diesen Betrag festzusetzen sei.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 21. Februar 2022 beantragt der Mieter dem Bundesgericht, die Beschwerde sei kostenfällig gutzuheissen und das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben (Ziff. 1).

Der Anfangsmietzins sei gerichtlich auf Fr. 772.-- festzusetzen (Ziff. 2). Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihm zu viel bezahlte Mietzinse sei dem 1. März 2011 im Betrag von Fr. 44'735.-- zurückzuerstatten (Ziff. 3). Der monatliche Mietzins sei ab dem 1. Juli 2020 (ausgehend vom gerichtlich festgesetzten Anfangsmietzins) um 17.1 % auf Fr. 640.-- herabzusetzen (Ziff. 4). Der Beschwerdegegner sei zu verpflichten, ihm die Parteikosten für das erstinstanzliche Verfahren (inkl. Schlichtungsverfahren) und das Berufungsverfahren zu ersetzen (Ziff. 5). Eventualiter sei die Angelegenheit zu einem neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 6).

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet. Der Beschwerdeführer hat unaufgefordert repliziert.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Beschwerde ist dabei hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift 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 (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1).

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 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3). 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 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 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). 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).

3.

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid 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 (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidwesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2).

4.

4.1. Gemäss Art. 270 Abs. 2 OR können die Kantone im Falle von Wohnungsnot für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des in Art. 269d OR erwähnten amtlichen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags für obligatorisch erklären. Mit Eintritt in Rechtskraft am 1. Januar 2003 wurde die Verwendung des amtlichen Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags im ganzen Kanton Freiburg für obligatorisch erklärt (Art. 1 der Verordnung vom 26. November 2002 über die Verwendung des offiziellen Formulars für neue Mietverträge [SGF 222.3.12]; vgl. auch Art. 27 des Ausführungsgesetzes vom 9. Mai 1996 über den Mietvertrag und den nichtlandwirtschaftlichen Pachtvertrag [MPVG; SGF 222.3.1]). Zurzeit besteht im Kanton Freiburg aufgrund des Leerwohnungsbestands - anders als zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zwischen dem Beschwerdeführer und der damaligen Eigentümerin - keine Formularpflicht mehr (Verordnung vom 14. Dezember 2020 zur Aufhebung der Verordnung über die Verwendung des offiziellen Formulars für neue Mietverträge; ASF 2020_184).

Das amtliche Formular muss dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrags oder spätestens am Tag der Übergabe der Mietsache abgegeben werden (BGE 121 III 56 E. 2c; zum Inhalt des amtlichen Formulars vgl. Art. 27 MPVG sowie Art. 19 Abs. 1 und Abs. 1bis der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]). Es dient dazu, den Mieter über die Möglichkeit zu informieren, den Mietzins bei der kantonalen Schlichtungsbehörde anzufechten, indem es ihm alle dazu erforderlichen Angaben zur Kenntnis bringt (BGE 137 III 547 E. 2.3). Es bezweckt, missbräuchliche Mietzinserhöhungen im Falle eines Mieterwechsels zu verhindern. Der vom Vormieter bezahlte Mietzins muss im Formular angegeben werden (BGE 140 III 583 E. 3.1 mit Hinweisen; 120 II 341 E. 3).

4.2. Für den Fall, dass das amtliche Formular vom Vermieter trotz Pflicht nicht verwendet oder die Mietzinserhöhung gegenüber dem vom Vormieter bezahlten Mietzins nicht begründet wurde, hat das Bundesgericht im Leitentscheid BGE 120 II 341 E. 5 entschieden, dass dieser Mangel nicht die Nichtigkeit des gesamten Mietvertrags, sondern nur die Nichtigkeit des vereinbarten Mietzinses zur Folge hat (vgl. zum Ganzen: BGE 140 III 583 E. 3.2.1 und 3.2.2; Urteil 4A_302/2021 vom 28. Januar 2022 E. 4.1.1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 148 III 63).

4.3. Wenn der Mietvertrag ohne Verwendung des amtlichen Formulars abgeschlossen oder die Mietzinserhöhung darauf nicht begründet wurde, kann der Mieter auf Festsetzung des Anfangsmietzinses durch den Richter und auf Rückerstattung des allenfalls zu viel bezahlten Betrages klagen. Es handelt sich dabei um eine Klagehäufung (Art. 90 ZPO). Die erste Klage zielt, nach Feststellung der Nichtigkeit des vereinbarten Mietzinses im Rahmen eines Vorentscheids, auf die richterliche Festsetzung des Mietzinses; die zweite Klage zielt - als Folge der ersten - auf die Rückerstattung der ohne gültigen Grund erbrachten Leistungen gemäss den Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) (BGE 140 III 583 E. 3.2.3).

4.4. Solange ein laufender Mietvertrag besteht, der ohne Verwendung des amtlichen Formulars oder

ohne Begründung der Mietzinserhöhung abgeschlossen wurde, kann sich der Mieter grundsätzlich immer auf den Formfehler bei der Mitteilung des Anfangsmietzinses berufen, und sei es nur, um die Festsetzung der künftigen Mietzinse zu erreichen, und zwar unabhängig von einer allfälligen Verjährung der Klage auf Rückerstattung der zu Unrecht bezahlten Mietzinse, wobei Rechtsmissbrauch vorbehalten bleibt (Art. 2 Abs. 2 ZGB) (BGE 148 III 63 E. 5.1.1; Urteil 4A_495/2019 vom 28. Februar 2020 E. 3.5 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 146 III 82).

5.

Umstritten ist, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, die Berufung des Beschwerdeführers auf den Formmangel (Nichtverwendung des amtlichen Formulars) sei rechtsmissbräuchlich.

5.1. Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). **Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist einzelfallweise in Würdigung der gesamten Umstände zu bestimmen** (BGE 140 III 583 E. 3.2.4; 138 III 401 E. 2.2); wobei Rechtsmissbrauch restriktiv anzunehmen ist (BGE 143 III 666 E. 4.2; 139 III 24 E. 3.3). Ein typischer Fall von Rechtsmissbrauch ist die Rechtsausübung, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde (BGE 138 III 401 E. 2.2; 137 III 625 E. 4.3; je mit Hinweis). Rechtsmissbrauch liegt auch vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen (BGE 140 III 491 E. 4.2.4; 138 III 401 E. 2.2 und E. 2.4.1; je mit Hinweisen). Die Geltendmachung eines Rechts ist ferner missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht (BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2). Widersprüchliches Verhalten und damit Rechtsmissbrauch kann sodann auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 143 III 55 E. 3.4; 138 III 401 E. 2.2).

5.2. **Die Vorinstanz erwog mit der Erstinstanz, der Beschwerdeführer sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausgebildeter Jurist und Rechtsanwalt gewesen. Sein Anwaltspraktikum habe er in einer Kanzlei absolviert, die regelmässig Mieterinteressen vertrete. Zudem sei er während zwei oder drei Jahren Beisitzer bei der Schlichtungskommission für Mietverhältnisse des Sense- und Seebezirks gewesen.** Er sei damit zweifelsohne rechtskundig. Aufgrund seiner Ausbildung und Berufserfahrung, namentlich auch der vertieften Auseinandersetzung mit dem Mietrecht, sei zu erwarten, dass er die Rechtslage zumindest in groben Zügen gekannt habe. **Seine Aussage, er habe keine Kenntnis von der Pflicht zur Verwendung des amtlichen Formulars gehabt, sei nicht glaubwürdig und müsse als Schutzbehauptung zurückgewiesen werden.**

Während 13 Jahren - so die Vorinstanz weiter - habe er den Mietvertrag freiwillig und irrtumsfrei erfüllt und damit beim Beschwerdegegner die berechnete Erwartung und das begründete Vertrauen hervorgerufen, der abgeschlossene Vertrag sei gültig zustande gekommen. Erst nachdem die Verhandlungen in Bezug auf eine Mietzinserabsetzung mit dem neuen Eigentümer für ihn nicht befriedigend verlaufen seien, habe er sich auf die Formungültigkeit berufen. Unter diesen Umständen sei die Berufung auf den Formmangel offensichtlich rechtsmissbräuchlich. Die Berufung sei in diesem Punkt abzuweisen. Damit einher gehe auch die Abweisung der Berufung betreffend die Rückforderung zu viel bezahlter Mietzinse.

5.3. **Der Beschwerdeführer rügt, wenn die Vorinstanz allein aus der freiwilligen Erfüllung des Mietvertrags den Schluss ziehe, er habe rechtsmissbräuchlich gehandelt, widerspreche sie der bundesgerichtlichen Rechtsprechung** (mit Verweis auf BGE 140 III 583 E. 3.2.4). Diese setze nebst der freiwilligen Erfüllung auch einen ausdrücklichen Verzicht auf die Einhaltung der Formvorschrift voraus. Ein solcher ergebe sich weder aus den Akten noch lasse er sich den vorinstanzlichen Feststellungen entnehmen. Zudem führe die Berufung auf den Formmangel nicht zu einer Ungerechtigkeit zwischen den Parteien, da sich diese hinsichtlich ihrer mietrechtlichen Fachkompetenz auf Augenhöhe

befänden. Weiter verstosse die Vorinstanz auch gegen das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 BV). Denn auch die frühere Eigentümerin bzw. ihre Immobilienverwaltung habe gewusst bzw. wissen müssen, dass zwingend das amtliche Formular zu verwenden sei.

5.3.1. Das Bundesgericht erwog in BGE 140 III 583 E. 3.2.4 (vgl. auch zit. Urteil 4A_495/2019 E. 5.2, nicht publ. in: BGE 146 III 82), eine Ausnahme vom Rückforderungsrecht gemäss Art. 62 ff. OR könne beispielsweise dort zugelassen werden, wo der Mieter sich des Formmangels bewusst war und in der Absicht schwieg, allenfalls später davon zu profitieren (BGE 138 III 401 E. 2.3.2; 113 II 187 E. 1a) oder aber dort, wo der Mieter in Kenntnis der Formvorschrift ausdrücklich auf deren Einhaltung verzichtet und die getroffene Vereinbarung freiwillig erfüllt habe (BGE 123 III 70 E. 3c und 3d). Demgegenüber lasse der Umstand, dass der Mieter den Mietzins während längerer Zeit vorbehaltlos bezahlt habe, für sich allein nicht auf einen Rechtsmissbrauch schliessen (BGE 138 III 401 E. 2.3.3 mit Hinweis; Urteil 4A_254/2016 vom 10. Juli 2017 E. 3.1.3.2).

5.3.2. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, die Aussage des Beschwerdeführers, er habe keine Kenntnis der Pflicht zur Aushändigung des amtlichen Formulars gehabt, sei vor dem Hintergrund seiner Ausbildung und seiner beruflichen Erfahrungen nicht glaubwürdig und müsse als Schutzbehauptung zurückgewiesen werden, ist vor dem Hintergrund der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht zu beanstanden. Erst Recht vermag der Beschwerdeführer nicht darzutun, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre (vgl. hiervor E. 3).

Hinzu kommt, dass sich der Beschwerdeführer gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen erst nach 13 Jahren auf den Formmangel berief, und dies erst als die Verhandlungen betreffend die von ihm begehrte Mietzinsherabsetzung mit dem neuen Eigentümer für ihn nicht zufriedenstellend verliefen. Vor diesem Hintergrund ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht einschlägig, ob er ausdrücklich auf die Einhaltung der Formvorschrift verzichtet hat (vgl. die Formulierung "expressément et en toute connaissance de cause" in BGE 140 III 583 E. 3.2.4), zumal sich jeweils an den konkreten Umständen des Einzelfalls beurteilt, ob eine rechtsmissbräuchliche Berufung auf den Formmangel vorliegt. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem vom Beschwerdeführer erwähnten BGE 140 III 583 selbst ("[...] la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss. CO peut être admise par exemple [...] [Herv. beigefügt]). **Vielmehr ist - im Sinne der 1. Kategorie (vgl. hiervor E. 5.3.1) - davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer einen ihm bekannten Formmangel in Reserve behalten hat, um ihn bei entsprechender Gelegenheit (nicht zu seiner Zufriedenheit verlaufende Verhandlungen über Mietzinsherabsetzung) geltend zu machen (vgl. BGE 138 III 401 E. 2.3.2; 113 II 187 E. 1a).**

Die Vorinstanz ist aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls jedenfalls zu Recht davon ausgegangen die Berufung des Beschwerdeführers auf den Formmangel sei rechtsmissbräuchlich.

Nichts ändert der Hinweis des Beschwerdeführers, die Parteien befänden sich betreffend Kenntnis des Mietrechts auf Augenhöhe. Dies kann nicht dazu führen, dass er sich erst nach 13 Jahren, nachdem eine Verhandlung über eine Mietzinsherabsetzung nicht nach seinen Erwartungen verlaufen war, auf einen Formmangel berufen kann, den er bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses kannte.

Auch mit dem Hinweis auf das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 BV) vermag der Beschwerdeführer nicht durchzudringen. Es ist vorliegend einzig zu beurteilen, ob die Berufung des Beschwerdeführers auf den Formmangel rechtsmissbräuchlich ist. Diesbezüglich hatte die Vorinstanz zu Recht auf die (Fach-)kenntnisse des Beschwerdeführers und nicht diejenigen der früheren Eigentümerin abgestellt.

5.3.3. Zusammenfassend verletzt es kein Bundesrecht, wenn die Vorinstanz aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall zum Ergebnis gelangte, die Berufung auf den Formmangel (Nichtverwendung des amtlichen Formulars) durch den Beschwerdeführer sei rechtsmissbräuchlich.

6.

6.1. Die Vorinstanz erwog, da der Anfangsmietzins aufgrund der fehlenden Übergabe des amtlichen

Formulars trotz des festgestellten Rechtsmissbrauchs nichtig sei, müsse der Anfangsmietzins durch den Richter festgesetzt werden.

Bei der fraglichen Liegenschaft handle es sich nicht um eine Altbauwohnung, weshalb das absolute Kriterium der Nettorendite grundsätzlich Vorrang habe. Der Beschwerdegegner lege aber überzeugend dar, dass er nicht im Besitz von Unterlagen sei, die der Berechnung dienen könnten. Mit der Erstinstanz sei festzustellen, dass die vorherige Eigentümerin 2015 (nach der Übernahme ihrer Aktiven und Passiven durch eine andere Vorsorgeeinrichtung) aus dem Handelsregister gelöscht worden sei. Es sei nicht anzunehmen, dass diese Vorsorgeeinrichtung noch über nützliche Unterlagen verfüge. Wie die Erstinstanz zutreffend festgestellt habe, könnte die Nettorendite nicht einzig aus den vorhandenen Angaben berechnet werden. Vielmehr seien Statistiken zu berücksichtigen, wobei die Zahlen aufgrund der Merkmale der Wohnung, des vom Vormieter bezahlten Mietzinses oder der Erfahrung des Gerichts zu gewichten seien. Die diesbezüglichen Ausführungen der Erstinstanz (mit Verweis auf die erstinstanzliche Erwägung 6.5) seien nicht zu beanstanden, zumal sich die Wohnung in Murten befinde, wo die Wohnkosten im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch seien. Entsprechend sei der Anfangsmietzins auf Fr. 1'154.-- netto festzulegen.

6.2. Der Vorinstanz ist nicht zu folgen, wenn sie erwägt, der Anfangsmietzins müsse trotz des festgestellten Rechtsmissbrauchs durch den Richter festgesetzt werden.

Wie die Erstinstanz in ihrer Hauptbegründung (E. 6.3) zutreffend erwog, soll dem Beschwerdeführer aus der rechtsmissbräuchlichen Berufung auf den Formmangel (vgl. hiervor E. 5.3) kein Vorteil erwachsen. In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wurde Rechtsmissbrauch denn explizit auch betreffend die Klage auf Festsetzung des Anfangsmietzins vorbehalten ("l'abus de droit étant réservé", BGE 148 III 63 E. 5.1.1; vgl. hiervor E. 4.4). Es ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb nur der Rückforderungsanspruch unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs stehen sollte. **Viel eher drängt sich - wie die Erstinstanz zu Recht erwog - die Erkenntnis auf, dass der Anfangsmietzins für den Beschwerdeführer nicht günstiger ausfallen dürfe als der ursprünglich vereinbarte Mietzins, sofern dieser nicht missbräuchlich sei.** Die erstinstanzliche Aussage, es würde an Unterlagen fehlen, um die Nettorendite zu berechnen, der sich die Vorinstanz anschloss, erfolgte im Rahmen einer Eventualbegründung. Die Erstinstanz erwog (E. 6.4), selbst wenn (Herv. beigefügt) das Gericht im Rahmen seiner Ermessensprüfung einen tieferen Anfangsmietzins eruieren möchte, lägen im vorliegenden Fall keine Unterlagen vor, um eine Nettorenditeberechnung durchzuführen.

In E. 6.5, den sich die Vorinstanz mittels Verweis zu eigen machte (zur Zulässigkeit solcher Verweise vgl.: BGE 119 II 478 E. 1d; Urteil 4A_608/2020 vom 26. Februar 2021 E. 3.3.4 mit Hinweisen), erwog die Erstinstanz namentlich auch, gemäss Mietzinsaufstellung aus dem Jahre 2007 habe die unmittelbare Vormieterin des betroffenen Mietobjekts Fr. 1'131.-- als Mietzins bezahlt. Verglichen zu dem von den Parteien festgelegten Anfangsmietzins betrage die Differenz rund 2 %. Diese minimale Differenz sei nicht zu beanstanden und liege im unteren Bereich der vom Bundesgericht aufgestellten Grenze von 10 % für die Prüfung eines missbräuchlichen Mietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR (vgl. BGE 147 III 431 E. 3.3.2; 136 III 82 E. 3.4).

6.3. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde nicht (eventualiter) geltend, der im Mietvertrag vom 6. November 2007 vereinbarte Anfangsmietzins sei missbräuchlich.

Auch fehlt es an einer eigentlichen Auseinandersetzung mit E. 6.5 des erstinstanzlichen Urteils, dessen Erwägungen sich die Vorinstanz mittels Verweis zu eigen gemacht hat. Er stellt insbesondere nicht in Frage, dass der im Mietvertrag festgelegte Mietzins den vom Vormieter bezahlten Mietzins um bloss 2 % überschreite. Er beanstandet einzig (unter verschiedenen Rechtstiteln), dass die Vorinstanz im Rahmen der Festsetzung des Anfangsmietzinses keine Berechnung der Nettorendite vorgenommen habe, weil sie mit der Erstinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, die notwendigen Unterlagen könnten nicht mehr erhältlich gemacht werden. Darauf muss nach dem Gesagten nicht weiter eingegangen werden, wobei im Übrigen ohnehin nicht ersichtlich ist, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre, indem sie davon ausging, die Unterlagen zur Berechnung der Nettorendite könnten

nicht erhältlich gemacht werden. Auch eine Verletzung von Bundesrecht ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdegegner macht in diesem Zusammenhang zu Recht geltend, der Beschwerdeführer verlange den Beizug von Unterlagen bis ins Jahr 2007, womit die 10-jährige Aufbewahrungspflicht (Art. 83a ZGB i.V.m. Art. 958f Abs. 1 OR) bereits vor Einleitung des Verfahrens abgelaufen wäre.

Zusammenfassend ist mit den Vorinstanzen von einem (bzw. dem vereinbarten) Anfangsmietzins von Fr. 1'154.-- netto auszugehen.

7.

Umstritten ist schliesslich die vom Beschwerdeführer verlangte Mietzinsherabsetzung um 17.1 % seit dem 1. Juli 2020.

7.1. Die Vorinstanz erwog, es seien die Berechnungsgrundlagen aus dem Mietvertrag vom 6. November 2007 mit den Grundlagen am 1. Juli 2020 zu vergleichen und es müsse geprüft werden, ob aufgrund veränderter Kostenparameter ein Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses bestehe. Der Referenzzinssatz sei von 3 % auf 1.25 % gesunken, was einer Veränderung von -17.36 % oder Fr. 200.35 entspreche. Demgegenüber sei die Teuerung von 101.1 Punkte auf 102.6 Punkte gestiegen. Diese Veränderung von 1.5 Punkten sei im Umfang von 40 % zu berücksichtigen (Art. 16 VMWG), was +0.6 % oder +Fr. 6.90 ausmache. Da es keinen Grund gebe, an den von der Immobilienverwaltung aufgelisteten Kosten der Jahre 2002 bis 2006 bzw. 2015 bis 2019 zu zweifeln und diese plausibel erschienen, sei von dieser Kostensteigerung im Betrag von 3.8 % auszugehen. Dies entspreche einer Kostensteigerung von 0.3 % pro Jahr und liege damit klar unter dem üblicherweise angewendeten pauschalen Ansatz. Die Kostensteigerung für die Unterhaltskosten von + 3.8 % mache demnach +Fr. 43.85 aus. Folglich resultiere ein Herabsetzungsanspruch von -12.96 % oder -Fr. 149.55. **Ausgehend von einem Mietzins von Fr. 1'154.-- ergebe dies einen neuen Mietzins von Fr. 1'004.45. Der Beschwerdegegner habe jedoch einen Mietzins von Fr. 1'000.-- anerkannt, weshalb der Mietzins ab dem 1. Juli 2020 auf diesen Betrag festzusetzen sei.**

7.2. Der Beschwerdeführer rügt, der Beschwerdegegner habe die Kostensteigerung einzig mittels einer von seiner Immobilienverwaltung selbst erstellten Tabelle belegt, die jeweils den Durchschnitt der Kosten zwischen 2002 und 2006 sowie 2015 und 2019 für den Unterhalt, die Verwaltung, die Liegenschaftssteuer und die Versicherungen aufführe. Er habe deren Richtigkeit bereits im erstinstanzlichen Verfahren bestritten und eine Präzisierung der Unterhaltskosten verlangt. Die umstrittene Tabelle weise unter dem Titel der Unterhaltskosten eine massive Kostensteigerung aus. **Der Beschwerdeführer vermag nicht darzutun, dass die Vorinstanz betreffend die Klageantwortbeilage 6 eine willkürliche Beweiswürdigung (vgl. hiervor E. 3) vorgenommen hätte, indem sie davon ausging, die Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten von 3.8 % erscheine plausibel.** Selbst wenn mit dem Beschwerdeführer von einer blossen Parteibehauptung ausgegangen würde, handelte es sich jedenfalls um eine besonders substantiierte Parteibehauptung, die der Beschwerdeführer entsprechend hätte bestreiten müssen. Die blosser Aufforderung des Beschwerdeführers anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung, die aufgeführten Unterhaltskosten seien zu präzisieren sowie die entsprechenden Jahresrechnungen und die dazugehörigen Buchhaltungsbelege ins Recht zu legen, genügt dafür nicht. Der Beschwerdeführer tut denn auch nicht hinreichend dar, inwiefern eine Kostensteigerung von 0.3 % pro Jahr überrissen wäre. Damit kann offenbleiben, inwiefern der Umstand zu gewichten wäre, dass er bei den in der Vergangenheit vorgenommenen Mietzinsanpassungen jeweils den pauschalen Ansatz von 0.5 % anerkannt haben soll, wie der Beschwerdegegner geltend macht.

8.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'206.75 zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 22. August 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Gross