

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 02
Fax +41 31 634 50 53
obergericht-zivil.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Entscheid

ZK 20 593

Bern, 13. August 2021

Besetzung

Oberrichter Studiger (Referent), Oberrichter Bettler und Obergerichtssuppleant Horisberger
Gerichtsschreiber Stuber

Verfahrensbeteiligte

1. **A.**_____
2. **B.**_____

Kläger/Gesuchsgegner/Berufungskläger

beide vertreten durch Rechtsanwalt C._____

gegen

1. **D.**_____
2. **E.**_____
3. **F.**_____

Beklagte/Gesuchstellerinnen/Berufungsbeklagte

alle vertreten durch Rechtsanwalt G._____

Gegenstand

vorsorgliche Massnahme in Mietangelegenheit

Berufung gegen den vorsorglichen Massnahmenentscheid des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland vom 16. Dezember 2021 (CIV 20 4979)



Regeste:

Art. 259a Abs. 2 OR; Umfang der Hinterlegung des Mietzinses

Die Hinterlegung dient der Verwirklichung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung, indem sie den Mietern einer unbeweglichen Sache ein Druckmittel zur Durchsetzung ihres Mängelbeseitigungsanspruchs in die Hand gibt. Hinterlegungsfähig ist diesem Zweck entsprechend der gesamte Mietzins, unabhängig von der Schwere des Mangels, dessen Beseitigung verlangt wird (E. 5.5.1).

Art. 261 Abs. 1 ZPO; Vorsorgliche Massnahme bei hinterlegtem Mietzins

Bei Hinterlegung der Mietzinse kann die Vermieterschaft ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen stellen und so die Freigabe (eines Teils) der hinterlegten Mietzinse und/oder die Begrenzung des zukünftig maximal hinterlegbaren Betrags beantragen. Der Erlass einer solchen vorsorglichen Massnahmen setzt voraus, dass ein Anspruch der Gesuchsteller verletzt oder die Verletzung zu befürchten ist, aus der Verletzung ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht und zudem zeitliche Dringlichkeit vorliegt (Art. 261 Abs. 1 ZPO). Demgegenüber genügt ein blosses Missverhältnis zwischen den hinterlegten Mietzinsen und den finanziellen Ansprüchen der Mieter nicht (E. 5.6).

Erwägungen:

I.

1. A._____ (nachfolgend Berufungskläger 1) und B._____ (nachfolgend Berufungsklägerin 2) haben von D._____ (nachfolgend Berufungsbeklagte 1), E._____ (nachfolgend Berufungsbeklagte 2) und F._____ (nachfolgend Berufungsbeklagte 3) ein Einfamilienhaus gemietet.
2.
 - 2.1 Am 31. August 2020 haben die Berufungskläger beim Regionalgericht Berner Jura-Seeland Klage gegen die Berufungsbeklagten erhoben. Sie beantragten, die Berufungsbeklagten seien zu verurteilen, mehrere Mängel zu beheben. Weiter sei der Nettomietzins ab dem 23. September 2019 bis zum 30. April 2020 um 50 % und seit dem 1. Mai 2020 bis zur vollständigen Behebung des Mangels um 20 % herabzusetzen. Schliesslich seien die Berufungsbeklagten zu verurteilen, zu viel bezahlte Mietzinse zu erstatten und das Mietzinssperrkonto bei der Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland sei entsprechend aufzuteilen (pag. 1 ff.).
 - 2.2 Mit Klageantwort vom 6. November 2020 beantragten die Berufungsbeklagten die Abweisung der Klage und die Anweisung an die Schlichtungsbehörde, die hinterlegten Mietzinse an sie herauszugeben (pag. 17 ff.).

Zugleich stellten die Berufungsbeklagten ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen. Die Schlichtungsbehörde sei anzuweisen, von den durch die Berufungskläger hinterlegten Mietzinsen einen Anteil von CHF 2'000.00 pro Monat an sie herauszugeben. Weiter sei die Hinterlegung der ab dem gerichtlichen Entscheid fälligen

Mietzinsen für die Dauer des Verfahrens auf CHF 500.00 pro Monat zu beschränken. Die Kosten des Massnahmeverfahrens seien zur Hauptsache zu schlagen.

- 2.3 Mit Gesuchsantwort vom 23. November 2020 beantragten die Berufungskläger die Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen (pag. 29 f.).
- 2.4 Das Regionalgericht hiess das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen am 16. Dezember 2020 teilweise gut. Es entschied, dass von den bisher hinterlegten Mietzinsen den Berufungsbeklagten während hängigem Hauptverfahren CHF 6'916.65 auszubezahlen sind und sprach eine entsprechende Anweisung an die Schlichtungsbehörde aus. Den zukünftigen Hinterlegungsbetrag beschränkte das Regionalgericht ab Fälligkeit Ende Dezember 2020 auf CHF 500.00 pro Monat. Die Prozesskosten des Massnahmeverfahrens schlug das Regionalgericht zur Hauptsache (pag. 33 ff.).

3.

- 3.1 Gegen den Massnahmenentscheid vom 16. Dezember 2020 haben die Berufungskläger am 23. Dezember 2020 Berufung beim Obergericht des Kantons Bern erhoben (pag. 43 ff.). Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, die Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen und die Feststellung, dass sie weiterhin berechtigt seien, den gesamten zukünftigen Mietzins zu hinterlegen. Weiter beantragen sie, dass der Berufung die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei.
- 3.2 Mit Berufungsantwort vom 8. Januar 2021 beantragten die Berufungsbeklagten die Abweisung des Antrags auf aufschiebende Wirkung und der Berufung sowie die Bestätigung des angefochtenen Entscheids (pag. 60 ff.).
- 3.3 Mit Verfügung vom 14. Januar 2021 wies das Obergericht das Gesuch um aufschiebende Wirkung ab (pag. 68 f.).
- 3.4 Am 11. Februar 2021 fand vor dem Regionalgericht die Hauptverhandlung im Hauptverfahren statt (pag. 82 ff.).
- 3.5 Auf Begehren der Parteien (pag. 95 und 99) sistierte das Obergericht das Berufungsverfahren mit Verfügung vom 16. April 2021 (pag. 104 f.).
- 3.6 Auf Mitteilung der Parteien hin, wonach die Vergleichsverhandlungen gescheitert seien (pag. 113 und 115), setzte das Obergericht das Berufungsverfahren mit Verfügung vom 7. Juli 2021 fort und stellte einen schriftlichen Entscheid in Aussicht (pag. 117 f.).

II.

4.

- 4.1 Angefochten ist eine vorsorgliche Massnahme in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit. Die Angelegenheit ist berufungsfähig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

Die Berufungskläger haben die Mietzinse (CHF 2'500.00) von Mai 2020 bis Dezember 2020 hinterlegt (E. 3 des angefochtenen Entscheids, pag. 34). Die Berufungsbeklagten beantragten, ihnen seien vorsorglich CHF 2'000.00 pro Monat herauszugeben. Der Streitwert für diese Periode beträgt damit CHF 16'000.00.

Weiter ist Streitgegenstand die Beschränkung der Hinterlegung auf CHF 500.00 pro Monat ab Massnahmenentscheid. Dieser Periode kommt ebenfalls ein Streitwert zu. Vorliegend ist unklar, wie lange die Behebung der (angeblichen) Mängel dauern wird (zur [Nicht-]Anwendbarkeit von Art. 92 Abs. 2 ZPO in Bezug auf Mängel einer Mietsache siehe BISANG/KOUMBARAKIS, Schlichtungsverfahren und gerichtliches Verfahren in Mietsachen, SVIT – Schweizer Schriften zur Immobilienwirtschaft, 4. Aufl. 2018, N. 333). Da die Streitwertgrenze so oder anders überschritten und die Sache damit berufungsfähig ist, erübrigt sich jedoch eine weitere diesbezügliche Auseinandersetzung.

- 4.2 Das Obergericht des Kantons Bern ist zur Beurteilung der mit Berufung weitergezogenen Streitigkeiten zuständig (Art. 4 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1]). Die Entscheidfindung erfolgt in Dreierbesetzung (Art. 3 ZPO i.V.m. Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).
- 4.3 Die Berufung ist fristgerecht erfolgt (Art. 314 Abs. 1 ZPO).
- 4.4 Die Berufungskläger beantragen unter anderem, dass festzustellen sei, dass sie berechtigt seien, weiterhin den gesamten zukünftigen Mietzins zu hinterlegen (pag. 44). Vor Regionalgericht haben sie jedoch lediglich die Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen beantragt (pag. 29 f.). Das Feststellungsbegehren im Berufungsverfahren geht damit über den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens hinaus und die Voraussetzungen für eine Klageänderung im Berufungsverfahren sind nicht erfüllt (Art. 317 Abs. 2 ZPO). Auf das Feststellungsbegehren wird nicht eingetreten.
- 4.5 Im Übrigen tritt das Obergericht auf die Berufung ein.

III.

5.

- 5.1 Entstehen an der unbeweglichen Mietsache Mängel, welche die Mieterschaft weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird die Mieterschaft im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann sie den Mietzins hinterlegen (Art. 259a Abs. 2 Obligationenrecht [OR; SR 220]). Mit Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt (Art. 259g Abs. 2 OR).

5.2

- 5.2.1 Das Regionalgericht erwog, dass die Vermieterschaft während hängigen Hinterlegungsstreits die Herausgabe eines Teils des hinterlegten Mietzinses und die Beschränkung der zukünftigen Hinterlegung mittels vorsorglicher Massnahme verlangen könne. Die Herausgabe und Beschränkung setze voraus, dass zwischen den

hinterlegten Mietzinsen und den Mängelbeseitigungskosten und allenfalls zusätzlichen finanziellen Ansprüchen der Mieter ein Missverhältnis bestehe. Bei vollständiger Gutheissung der Klage der Berufungskläger hätten sie – nebst dem Anspruch auf Mängelbehebung – für die Zeit vom 23. September bis Dezember 2020 Anspruch auf Ausbezahlung von CHF 13'083.35. Da sie indes Mietzinse von insgesamt CHF 20'000.00 hinterlegt hätten, bestünde ein Missverhältnis zu Lasten der Vermieterschaft im Umfang von CHF 6'916.65. Weiter bestehe in den zukünftigen Monaten (d.h. ab Januar 2021) ein Missverhältnis von CHF 2'000.00 pro Monat (E. 1 ff. des angefochtenen Entscheids, pag. 33 f.).

- 5.2.2 Das Regionalgericht erwog weiter, dass die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme die Glaubhaftmachung eines drohenden, nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils voraussetze. Wenn die Vermieterschaft sich in einer wirtschaftlich schwierigen Situation befinde, könne die Vorenthaltung der Mietzinse unangemessene Folgen bewirken. Es sei nämlich nicht der Zweck der Mietzinshinterlegung als Druckmittel, die Vermieterschaft während des Prozesses in finanzielle Bedrängnisse und so allenfalls zu nicht berechtigten Zugeständnissen zu bringen.

Vorliegend habe die Vermieterschaft glaubhaft gemacht, dass ihre betagte Mutter – die die Nutzniesserin der Liegenschaft sei – durch die seit Monaten gänzlich fehlenden Einnahmen mehr und mehr in finanzielle Schieflage gerate. Da sie grundsätzlich Anspruch auf die Mieteinnahmen habe, könne sie auch keine Ergänzungsleistungen beziehen. Weiter sei auch unklar, mit welcher Prozessdauer und damit mit welchem tatsächlichen hinterlegten Betrag zu rechnen sei. Damit habe die Vermieterschaft glaubhaft gemacht, dass ihr durch die übermässige Hinterlegung seit acht Monaten wie auch durch die zukünftige Hinterlegung der vollen Mietzinse ein nicht wiedergutzumachender Nachteil drohe (E. 2 ff. des angefochtenen Entscheids, pag. 34 f.).

Die Abwägung der Interessen der Parteien ergäbe, dass bloss eine Hinterlegung im Umfang der eingeklagten Mietzinsreduktion angemessen sei. Entsprechend entschied das Regionalgericht, dass vom bereits hinterlegten Mietzins CHF 6'916.65 vorsorglich an die Vermieterschaft auszubezahlen und dass die zukünftige Hinterlegung auf CHF 500.00 pro Monat zu beschränken sei (E. 4 f. des angefochtenen Entscheids, pag. 35).

5.3

- 5.3.1 Die Berufungskläger argumentieren, die Hinterlegung des Mietzinses diene der Verwirklichung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung und solle der Mieterschaft ein Druckmittel in die Hand geben – deshalb dürfe unabhängig von der Schwere des Mangels der ganze Mietzins hinterlegt werden (Ziff. IV.1 ff. der Berufung, pag. 45). Indem das Regionalgericht die Hinterlegung auf die maximale Haftungssumme beschränkt habe, habe es die Hinterlegung der Mietzinse von einem Druckmittel der Mieterschaft zu einer blossen Kautions für vertragliche Haftungsansprüche degradiert. Würde der Argumentation des Regionalgerichts gefolgt, wäre eine Reduktion der Hinterlegung stets möglich, wenn keine vollständige Mietzinsreduktion eingeklagt werde – was aber gerade nicht Sinn und Zweck von Art. 259g OR entspreche (Ziff. IV.1 ff. der Berufung, pag. 45).

- 5.3.2 Die Berufungskläger bringen weiter vor, dass eine vorsorgliche Massnahme voraussetze, dass den Gesuchstellerinnen ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohe und eine Hauptsachenprognose zu ihren Gunsten ausfalle. Die Berufungsbeklagten würden behaupten, dass ihre Mutter auf die Mieteinnahmen angewiesen sei. Als Beweismittel hätten sie aber nur die Rentenbescheinigung der Mutter und ihre Betreuungskosten vorgelegt. Daraus lasse sich die finanzielle Situation der Mutter nicht eruieren und der nicht leicht wiedergutzumachende Nachteil sei nicht glaubhaft gemacht.

Weiter sei nicht die Mutter der Berufungsbeklagten, sondern die Berufungsbeklagten als Vermieterinnen aufgetreten. Massgeblich sei damit, ob den Berufungsbeklagten selber – und nicht einer Dritten – ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil drohe. Die Berufungsbeklagten hätten indes ihre eigenen finanziellen Situationen nicht offengelegt und sie hätten auch nicht dargelegt, dass ihnen die allenfalls notwendige finanzielle Unterstützung ihrer Mutter nicht möglich sei (Ziff. IV.6 ff. des angefochtenen Entscheids, pag. 46 f.).

- 5.3.3 Schliesslich bringen die Berufungskläger vor, dass jedenfalls ab 1. Oktober 2020 die Hinterlegung maximal auf 50 % des Mietzinses gekürzt werden dürfe. Eine entsprechende Klageänderung in der Hauptsache sei von ihnen am 23. Dezember 2020 vorgenommen worden (Ziff. IV.10 der Berufung, pag. 47).

5.4

- 5.4.1 Die Berufungsbeklagten argumentieren, dass die Berufungskläger die Mietzinshinterlegung einzig als Druckmittel benutzen würden. Zwischen der Höhe des Hinterlegungsbetrags und den finanziellen Ansprüchen der Mieterschaft dürfe aber kein Missverhältnis bestehen (Ziff. III.1 f. der Berufungsantwort, pag. 62 f.).

- 5.4.2 Weiter erklären sie, dass die Mieteinnahmen an ihre Mutter, welche die Nutznießung an der Liegenschaft habe, gingen. Ihre Mutter sei 95 Jahre alt und lebe seit Anfang März 2019 im Alters- und Pflegeheim. Pensions- und Krankenkassenkosten der Mutter würden rund CHF 6'177.00 pro Monat betragen. Dem stünden – neben den Mieteinnahmen – lediglich AHV-Rente und Hilflosenentschädigung von insgesamt CHF 2'715.00 pro Monat gegenüber. Ohne die Mieteinnahmen müsse die Mutter von den Berufungsbeklagten unterstützt werden. Dazu seien diese aber nicht in der Lage. Keine der Berufungsbeklagten sei vermögend. Der Mutter als Nutzniesserin der Liegenschaft und faktische Vermieterin drohe demnach ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil (Ziff. III.3 f. der Berufungsantwort, pag. 63 f.).

5.5

- 5.5.1 Die Hinterlegung dient der Verwirklichung des Anspruchs auf Mängelbeseitigung, indem sie den Mietern ein Druckmittel zur Durchsetzung ihres Mängelbeseitigungsanspruchs in die Hand gibt (BGE 146 III 63 E. 4.4.4 S. 68). Hinterlegungsfähig ist diesem Zweck entsprechend der gesamte Mietzins, unabhängig von der Schwere des Mangels, dessen Beseitigung verlangt wird. Art. 259g OR erlaubt den Mietern, die gesamten vertraglich vereinbarten, künftig fällig werdenden Leistungen den Vermietern vorzuenthalten, bis die bestehenden Mängel beseitigt sind (BGE 124 III 201 E. 2d S. 203 f.). Die Hinterlegung des gesamten Mietzinses ist

damit grundsätzlich nicht missbräuchlich (ROY, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, N. 11.7.5 mit historischer Auslegung in Fn. 234).

- 5.5.2 Den Berufungsklägern steht es damit zumindest dem Grundsatz nach zu, die gesamten Mietzinse zu hinterlegen. Entgegen der Argumentation der Berufungsbeklagten ist nicht zu beanstanden, dass die Berufungskläger die Hinterlegung als Druckmittel verwenden. Eine Hinterlegung, die über die (angeblichen) finanziellen Ansprüche der Berufungskläger hinausgeht, ist grundsätzlich zulässig.

5.6

- 5.6.1 Das Bundesgericht erwog in einem Entscheid aus dem Jahre 2003, die Vermieter könnten beim Gericht ein Gesuch um vorsorgliche Massnahmen stellen und die Freigabe (eines Teils) der hinterlegten Mietzinse beantragen, wenn ein Missverhältnis zwischen diesen und den finanziellen Ansprüchen der Mieter bestehe. So soll die Voraussetzung für das Funktionieren einer Vertragsbeziehung während des Gerichtsverfahrens geschaffen werden, wenn das Leistungsgleichgewicht gefährdet ist (Urteil des BGer 4C.35/2003 vom 3. Juni 2003 E. 2.4).

- 5.6.2 Das Urteil des Bundesgerichts 4C.35/2003 vom 3. Juni 2003 erging indes vor Inkrafttreten der Zivilprozessordnung und entsprechend ohne Berücksichtigung der in Art. 261 Abs. 1 ZPO genannten Voraussetzungen für den Erlass einer vorsorglichen Massnahme. Art. 261 Abs. 1 ZPO verlangt für den Erlass vorsorglicher Massnahmen, dass ein Anspruch der Gesuchsteller verletzt oder die Verletzung zu befürchten ist, aus der Verletzung ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht und zudem zeitliche Dringlichkeit vorliegt (ungeschriebene Voraussetzung).

In der Lehre und der kantonalen Rechtsprechung wird deshalb mehrheitlich argumentiert, dass ein blosses Missverhältnis zwischen den hinterlegten Mietzinsen und den Ansprüchen des Mieters nicht genügt, um die hinterlegten Mietzinse oder Teile davon freizugeben. Notwendig sei, dass die allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass vorsorglicher Massnahmen erfüllt sind (Entscheid des Obergerichts Zürich MG160005-L vom 25. April 2017 E. 3.2.3, mit ausführlicher Herleitung [publ. in Zürcher Mietrechtspraxis, 2017]; FRESE/KOBEL, Vorsorgliche Massnahmen im Mietrecht, mietrechtspraxis/mp 2016, S. 114; WEBER, in: Basler Kommentar zum Obligationenrecht, 7. Aufl. 2020, N. 2b; ROY, a.a.O., N. 11.7.8.3, Fn. 267; BYRDE, Vorsorgliche Massnahmen im Mietrecht: Eine Untersuchung der neueren Rechtsprechung, mietrechtspraxis/mp 2006, S. 255 ff., wobei die Autorin die Ansicht vertritt, die bundesgerichtliche Rechtsprechung tendiere bedauerlicherweise in eine andere Richtung; abweichend TSCHUDI, in: SVIT Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 20 zu Art. 259h OR [Missverhältnis und nicht wiedergutzumachender Nachteil verlangt]; HULLIGER/HEINRICH, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 10 zu Art. 259g-i OR [Missverhältnis, welches das Gleichgewicht stört, verlangt]).

- 5.6.3 Entsprechend der geschilderten herrschenden Lehre ist die Beschränkung der hinterlegten Mietzinse nur dann gutzuheissen, wenn den Vermietern eine positive Hauptsachenprognose auszustellen ist, ihnen ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht und Dringlichkeit besteht. Dies einerseits, weil es dem Mieter grundsätzlich gestattet ist, unabhängig von der Schwere des Mangels den gesam-

ten Mietzins zu hinterlegen, weswegen ein Missverhältnis zwischen dem Ausmass der Mängel und dem hinterlegten Mietzins für sich alleine keine vorsorglichen Massnahmen rechtfertigt. Andererseits, weil Art. 261 Abs. 1 ZPO die (drohende) Verletzung eines Anspruchs der Gesuchsteller, einen drohenden nicht leicht wieder gutzumachenden Nachteil sowie Dringlichkeit verlangt. Es gibt keine Rechtsgrundlage, um vorliegend in Abweichung von Art. 261 Abs. 1 ZPO eine vorsorgliche Massnahme anzuordnen.

5.7

- 5.7.1 Die Berufungsbeklagten brachten vor Regionalgericht vor, dass ihre Mutter (Nutzniesserin der vermieteten Liegenschaft) Auslagen von CHF 6'177.00 und Einkünfte (ohne Mieteinnahmen) von CHF 2'715.00 habe, weswegen sie auf die Mieteinnahmen angewiesen sei, um ihre Lebenshaltungskosten zu decken (pag. 25).

Zum Beweis dieser Behauptungen reichten die Berufungsbeklagten zwei Rechnungen betreffend Pensionskosten (Gesuchsbeilage 12), eine Rentenbescheinigung (Gesuchsbeilage 13) und die Krankenkassenpolice (Gesuchsbeilage 14) ihrer Mutter ein. Diese Urkunden sind in Bezug auf Einkommen und Auslagen ihrer Mutter aussagekräftig. Das Vermögen der Mutter lässt sich diesen Urkunden indes nicht entnehmen. Ohne Kenntnis des Vermögens einer Person lässt sich nicht beurteilen, ob sie durch das Ausbleiben gewisser Einnahmen in eine finanzielle Notlage gerät. Damit haben die Berufungsbeklagten – entgegen der Erwägung des Regionalgerichts – nicht glaubhaft gemacht, dass ihrer Mutter ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

Im Übrigen ist sehr zweifelhaft, ob ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil einer Drittperson überhaupt eine vorsorgliche Massnahme rechtfertigen kann. Indem die Berufungsbeklagten auf die finanzielle Situation ihrer Mutter verweisen, machen sie bloss eine Art indirekten Nachteil geltend. Diese Frage kann indes vorliegend offen bleiben.

- 5.7.2 Die Berufungsbeklagten äusserten sich vor Regionalgericht zudem auch nicht weiter zur zeitlichen Dringlichkeit. Auch aus diesem Grund ist der angefochtene Entscheid aufzuheben.
- 5.8 Der angefochtene Entscheid CIV 20 4979 vom 16. Dezember 2020 wird aufgehoben und das Gesuch der Berufungsbeklagten um vorsorgliche Massnahmen wird abgewiesen. Die Berufung wird gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wird.

IV.

6.

- 6.1 Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).

Die Berufung der anwaltlich vertretenen Berufungskläger erweist sich betreffend Feststellungsbegehren als unzulässig, geht es doch über den Streitgegenstand hinaus. Hingegen dringen die Berufungskläger mit ihren Begehren um Aufhebung

des angefochtenen Entscheids und Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen durch. Die Abweisung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen und die Feststellung der Rechtmässigkeit der zukünftigen Hinterlegung der Mietzinse sind vorliegend als gleichwertig zu beurteilen. Dies auch deshalb, weil dem Feststellungsbegehren mangels Kenntnis der Dauer des Hauptverfahrens kein genauer Streitwert beigemessen werden kann.

- 6.2 Die oberinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 1'500.00 (Art. 44 i.V.m. Art. 5 des Verfahrenskostendekrets [VKD; BSG 161.12]), werden den Berufungsklägern und den Berufungsbeklagten je zur Hälfte auferlegt, jeweils unter solidarischer Haftung (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Sie werden mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Gerichtskostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsbeklagten werden verpflichtet, den Berufungsklägern (unter solidarischer Haftbarkeit) CHF 750.00 für vorgeschossene oberinstanzliche Gerichtskosten zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).
- 6.3 Aufgrund des jeweils hälftigen Obsiegens der Parteien rechtfertigt es sich, dass jede Partei ihre eigenen Parteikosten des Berufungsverfahrens trägt. Es werden keine Parteientschädigungen gesprochen.
- 6.4 Fällt die Berufungsinstanz einen neuen Entscheid, so verlegt sie auch die erstinstanzlichen Prozesskosten neu (Art. 318 Abs. 3 ZPO).

Vorliegend schlug das Regionalgericht die Prozesskosten des Massnahmeverfahrens zur Hauptsache. Diese Kostenverlegung ist nicht zu beanstanden und wird von den Parteien auch nicht kritisiert.

Über die regionalgerichtlichen Prozesskosten des vorsorglichen Massnahmeverfahrens wird mit der Hauptsache entscheiden werden (Art. 104 Abs. 3 ZPO).

Die Kammer entscheidet:

1. Die Berufung wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist. Der angefochtene Entscheid CIV 20 4979 vom 16. Dezember 2020 wird aufgehoben und das Gesuch der Berufungsbeklagten um vorsorgliche Massnahmen abgewiesen.
2. Die oberinstanzlichen Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 1'500.00, werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit. Sie werden mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Gerichtskostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Berufungsbeklagten werden verpflichtet, den Berufungsklägern (unter solidarischer Haftbarkeit) CHF 750.00 für vorgeschossene oberinstanzliche Gerichtskosten zu ersetzen.
3. Jede Partei trägt ihre eigenen oberinstanzlichen Parteikosten.
4. Über die regionalgerichtlichen Prozesskosten des vorsorglichen Massnahmeverfahrens wird mit der Hauptsache entschieden werden.
5. Zu eröffnen:
 - den Berufungsklägern, vertreten durch Rechtsanwalt C._____ (zweifach)
 - den Berufungsbeklagten, vertreten durch Rechtsanwalt G._____ (dreifach)

Mitzuteilen:

- dem Regionalgericht Berner Jura-Seeland, Gerichtspräsidentin Schwendener

Bern, 13. August 2021

Im Namen der 1. Zivilkammer

Der Referent:

Oberrichter Studiger

Der Gerichtsschreiber:

Stuber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Zwischenentscheid kann innert 30 Tagen beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Es ist darzulegen, dass der Entscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 Bst. a BGG). Überdies kann gegenüber Entscheiden, welche vorsorgliche Massnahmen betreffen, nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden, wobei die Rüge zu begründen ist (Art. 98 BGG, Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Art. 95, 97 und 105 Abs. 2 BGG gelangen nicht zur Anwendung. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen. Der Streitwert im Sinn von Art. 51 ff. BGG beträgt mehr als CHF 15'000.00.

Hinweis: Der Entscheid ist rechtskräftig.