

# **BL\_GERICHTE 400 13 239 vom 14. Januar 2014**

BL Gerichte, 2014-01-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_400\\_13\\_239](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_400_13_239)

FR: BL\_GERICHTE 400 13 239 du 14 janvier 2014

IT: BL\_GERICHTE 400 13 239 del 14 gennaio 2014

## **Regeste**

Mietrecht; Nebenkosten

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit „zuletzt aufrecht erhalten“ sind jene Rechtsbegehren gemeint, welche unmittelbar vor der Eröffnung des erstinstanzlichen Entscheides noch strittig waren. Unerheblich ist mithin, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vom 16. Juli 2013 überhaupt keine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft ausmachen wollte. Der Streitwert berechnet sich in auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnissen als zwanzigfacher Betrag der umstrittenen Jahresdifferenz. Dabei werden die gegen die Beklagten gerichteten Erhöhungsbegehren zusammengerechnet. Im vorliegenden Fall beantragen die Berufungskläger die Abweisung des Begehrens des Vermieters, es sei festzustellen, die Mieterschaft habe ab 1. April 2013 Nebenkosten von akonto monatlich CHF 207.00 zu bezahlen, soweit auf dieses eingetreten werde. Die Streitwertgrenze ist durch die Kapitalisierung des strittigen Betreffnisses offensichtlich erreicht. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die schriftliche Begründung des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 wurde den Beklagten laut Sendungsverfolgung am 12. August 2013 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch Aufgabe der Berufung am 11. September 2013 allemal eingehalten, da für das vorliegende Verfahren die gesetzlichen Fristen bis und mit dem 15. August 2013 noch still standen (vgl. Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO). Weil auch der Kostenentscheid zusammen mit der Hauptsache angefochten wurde, unterliegt er ebenfalls der Berufung. Sachlich zuständig für die Beurteilung des vorliegenden Falles ist laut § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO (SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts und es gilt das vereinfachte Verfahren (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in der Höhe von CHF 2'000.00 wurde valuta 19. September 2013 fristgerecht geleistet.

### **E. 2**

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Berufung sind von Amtes wegen zu prüfen. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, hat daher vorab zu untersuchen, ob die Berufung vom 11. September 2013 nebst den formellen auch den inhaltlichen Anforderungen zu genügen vermag. Art. 310 ZPO statuiert die zulässigen Berufungsgründe, nämlich die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Diese stecken den äusseren

Rahmen für die Kognition der Rechtsmittelinstanz ab. Die ZPO legt nicht ausdrücklich fest, welchen Anforderungen die Begründung der Berufung zu genügen hat. Es erstaunt daher nicht, dass die Lehre gespalten und die Praxis dazu (noch) uneinheitlich ist (vgl. Kunz , in: ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, 2013, N 88 ff. zu Art. 311 ZPO mit Nachweisen). Nach Ansicht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gilt kein eigentliches Rügeprinzip und muss es genügen, wenn sich der Berufungskläger ernsthaft mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt. Insofern ist eine entscheidbezogene Begründung erforderlich. In der Berufungsbegründung ist mithin darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Verlangt ist im Sinne einer sogenannten Begründungslast, dass der Rechtsmittelkläger dem Berufungsgericht erkennbar im Wesentlichen darlegt, inwiefern von der ersten Instanz Recht falsch angewendet und welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll. Der gesetzlichen Begründungslast im Sinne einer ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Entscheid der ersten Instanz genügen daher in einer Berufungsschrift weder blosse Wiederholungen der eigenen Vorbringen vor erster Instanz, die von dieser bereits abgehandelt wurden, noch blosse Verweise in der Berufungsschrift auf die eigenen Sachdarstellungen vor der ersten Instanz. Ungenügend ist sodann bloss allgemeine formelhafte Kritik an den erstinstanzlichen Erwägungen, wie z.B. diese seien falsch, rechtswidrig oder willkürlich, ohne dass zugleich dargetan wird, warum dem aus der Sicht der Berufung führenden Partei so sein soll. Der Berufungskläger hat die von ihm kritisierten Passagen des Entscheides wie auch die Dossierunterlagen, auf die er seine Kritik stützt, genau zu bezeichnen. Die Rechtsmittelinstanz muss nicht nach allen denkbaren möglichen Fehlern eigenständig forschen (vgl. BLKGE 400 13 28 vom 16. Juli 2013; Reetz / Theiler , in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2013, N 36 zu Art. 311 ZPO; Kunz , a.a.O., N 82 ff. zu Art. 311 ZPO). Im vorliegenden Falle hält das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, dafür, dass die Berufung der Mieter den umschriebenen Voraussetzungen zu genügen vermag. Der angefochtene Entscheid lässt in der Begründung die übliche Unterteilung zwischen Sachverhalt und Erwägungen vermissen, so dass es den Berufungsklägern nicht zum Nachteil gereichen kann, wenn sie ihre Berufungsgründe nicht weiter spezifizieren. Indem die Berufungskläger in der Rechtsschrift die einzelnen Ziffern der Entscheidbegründung sachbezogen rügen, liegt eine genügende Berufungsbegründung vor. Aus der Eingabe vom 11. September 2013 geht ausreichend deutlich hervor, weshalb der Entscheid der Vorinstanz nach Ansicht der Mieter unrichtig sein soll. Zumal es sich darüber hinaus um eine Angelegenheit des vereinfachten Verfahrens handelt, welches bewusst niederschwellig und laienfreundlich konzipiert ist, erfüllt die Berufung vom 11. September 2013 die inhaltlichen Anforderungen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

### **E. 3**

Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Kläger geltend, mit der Vereinbarung vom 10. Dezember 2012 vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, sei der Mietzins ab 1. Januar 2013 auf CHF 1'480.00 netto festgelegt worden. Mit dem Wort „netto“ sei klargestellt, dass zusätzlich Nebenkosten geschuldet seien. Mit dem Formular für die Mitteilung von Vertragsänderungen sei den Mietern mitgeteilt worden, dass nicht mehr pauschale Nebenkosten erhoben, sondern die effektiven Kosten als Akontobetrag abgerechnet würden. Es sei ein entsprechendes Feststellungsinteresse gegeben, da der Mietzins immer wieder bestritten werde. Die Beklagten beantragten Abweisung der klägerischen Anträge, soweit auf diese einzutreten sei. Bezüglich des Mietzinses fehle es

überhaupt an einem Feststellungsinteresse und im Zusammenhang mit den Nebenkosten sei im Mietvertrag vereinbart, dass diese inbegriffen seien. Die Anforderungen an eine besondere Vereinbarung gemäss Art. 257a Abs. 2 OR, welche die Abwälzung der Nebenkosten auf den Mieter erlaubt, seien nicht erfüllt. Mit Urteil vom 16. Juli 2013 trat der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg auf das Begehren um Feststellung, dass der Mietzins CHF 1'480.00 netto beträgt, nicht ein und stellte im Weiteren fest, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft mit Wirkung ab 1. April 2013 Akonto Nebenkosten monatlich CHF 207.00 zu bezahlen habe. Im Rechtsmittelverfahren vor dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist nun nicht mehr streitig, dass der Mietzins für das Mietobjekt inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto beträgt. Streitig ist vorliegend ausschliesslich noch die Regelung der Nebenkosten des Mietobjekts R. 1 in X. . Während die Mieterschaft vorab dafür hält, es fehle überhaupt an einer klaren und eindeutigen Ausscheidung der von ihnen zu tragenden Nebenkosten, ist der Vermieter der Ansicht, es sei ab 1. April 2013 ein gültiger Systemwechsel von Pauschale zu Akontozahlungen erfolgt. 4.1 Nach Art. 257a Abs. 2 OR hat der Mieter die Nebenkosten nur zu bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. Diese Bestimmung bringt zum Ausdruck, dass die Kosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 121 III 460 E. 2a/aa; Urteil 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 2.1, in: mp 2002 S. 164, je mit Hinweisen). Die besondere Vereinbarung wird in aller Regel eine ausdrückliche, meist eine schriftliche sein, kann jedoch auch formfrei erfolgen und sich gegebenenfalls aus den Umständen ergeben. Es handelt sich bei Art. 257 Abs. 2 OR nicht um eine Vorschrift, die besondere Erfordernisse an die Art und Form der Vereinbarung aufstellt. Die Bestimmung statuiert nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung vielmehr eine besondere Auslegungsregel, nach der alle Nebenkosten, die nicht eindeutig als vom Mieter zu tragen vereinbart worden sind, der Regel der Kostentragung durch den Vermieter entsprechend, vom Vermieter getragen werden (Urteil 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (Urteile 4A\_141/2010 vom 25. August 2010 E. 2.3; 4A\_185/2009 vom 28. Juli 2009 E. 2.4; 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2). Der Hinweis auf einen standardisierten Vertragszusatz wie die "Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume" genügt nicht. Dem Mieter kann nicht zugemutet werden, sich erst aufgrund einer sorgfältigen Konsultation der Vertragsbedingungen ein Bild zu machen, welche Nebenkosten von ihm zu tragen sind. Vielmehr hat er Anspruch darauf, dass ihm nur diejenigen Nebenkosten überbunden werden, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Nur wenn die allgemeinen Vertragsbedingungen eine Konkretisierung der im Mietvertrag bereits zu Lasten des Mieters ausgeschiedenen Nebenkosten bedeuten, kann daraus unter Umständen auf deren

Übernahme durch den Mieter geschlossen werden (Urteil 4C.250/2006 vom 3. Oktober 2006, E. 1.1, publ. in mp 2006 S. 274; Urteil 4P.323/2006 vom 21. März 2007 E. 2.1). 4.2 Die Berufungskläger beantragen, es sei festzustellen, dass sie keine Nebenkosten schulden. Die Parteien hätten im Mietvertrag vom 19. August 2004 vereinbart, dass die Neben- und Betriebskosten im Mietzins inbegriffen seien. Zudem seien sämtliche Neben- und Betriebskosten im Titelblatt des Mietvertrages durchgestrichen worden. Nebenkosten seien nur geschuldet, soweit dies besonders vereinbart worden sei. Die vom Vermieter stipulierte widersprüchliche und unvollständige Regelung der Nebenkosten sei weder klar noch eindeutig. Die Nebenkosten seien daher laut vertraglicher Regelung im Mietvertrag inbegriffen. Anlässlich der heutigen Verhandlung trägt der Rechtsvertreter der Mieter im Sinne einer Präzisierung seiner Berufung vor, es werde nicht (mehr) bestritten, dass eine feste Entschädigung in der Höhe von CHF 130.00 an die Nebenkosten geleistet werde, allein der Wechsel zu Akontozahlungen sei unzulässig und mit dem Systemwechsel sei eine verdeckte Mietzinserrhöhung verbunden, indem bisher inbegriffene Leistungen neu als Nebenkosten ausgeschieden würden. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, gelangt heute einhellig zum Schluss, dass die Mieter zusätzlich zum Mietzins Nebenkosten schulden. Es mag zwar zutreffend sein, dass im Mietvertrag vom 19. August 2004 die zugunsten der Mieter gehenden Nebenkosten mit der gewählten Formulierung „Nebenkosten Fr. 130.- inbegriffen“ (zu) wenig genau umschrieben waren und bei Vertragsschluss nicht hinreichend verständlich war, welche Aufwendungen mit der Pauschale im Einzelnen abgegolten werden. Immerhin ist zu vermerken, dass sich die Parteien nicht auf einen sog. alles umfassenden Mietzins verständigten, sondern auch die Mieter immer davon ausgingen, es sei damals ein monatlich fester Betrag von CHF 130.00 als Nebenkosten fixiert worden. Ausser Frage steht sodann, dass die Parteien im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens betreffend Mängel am Mietobjekt am 10. Dezember 2012 überein gekommen waren, dass der Mietzins für das Mietobjekt inkl. Mansardenräume (unbeheizt) ab 1. Januar 2013 CHF 1'480.00 netto beträgt und sämtliche Ungewissheiten im Zusammenhang mit den Nebenkosten ausdrücklich nicht Gegenstand jenes Rechtsmittelverfahrens bildeten. Mit der Formulierung Mietzins „netto“ wurde unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die Mieterschaft zusätzlich zum Mietvertrag Nebenkosten schuldet. Auf die heutige Nachfrage des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, räumen die Mieter denn auch ein, dass sie zum Mietzins gemäss der besagten Vereinbarung bis heute zusätzlich eine Pauschale von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten leisten. Das Begehren der Berufungskläger, es sei festzustellen, dass sie gar keine Nebenkosten schulden, ist vor diesem Hintergrund abzuweisen. 5.1 Es bleibt zu untersuchen, ob die Feststellung des Bezirksgerichts Waldenburg zutrifft, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft mit Wirkung ab 1. April 2013 Akonto Nebenkosten monatlich CHF 207.00 zu bezahlen hat. Der Bezirksgerichtspräsident ging davon aus, dass bezüglich der Nebenkosten mit dem vor Kantonsgericht am 10. Dezember 2012 abgeschlossenen Vergleich ein Systemwechsel stattgefunden habe. Mit Formular vom 17. Dezember 2012 habe die Vermieterschaft lediglich einerseits den Nettomietzins der kantonsgerichtlichen Abmachung und andererseits die Höhe der Akontobeiträge angepasst, und zwar letztere in dem Sinne, als dass sie diese (gegenüber der Anzeige vom 17. Oktober 2012) teilweise reduziert habe. Da damit bezogen auf den Nettomietzins keine Vertragsänderung und bezogen auf die Nebenkosten keine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft erfolgt sei, könnten diese Änderungen (gar) nicht angefochten werden. Allein um unter den Parteien bezüglich der Nebenkosten

Klarheit zu schaffen, sei die Feststellung, dass bezüglich Nebenkosten Akontobeiträge, und zwar in der Höhe von total CHF 207.00 geschuldet seien, unter Bejahung eines entsprechenden Feststellungsinteresses angezeigt.

5.2 Bei Mietverhältnissen über Wohnräume kann der Vermieter einseitig eine Änderung der Nebenkostenregelung verlangen. Veränderte Umstände sind dafür nicht erforderlich. Die Änderung der Nebenkostenabrede kann vom Vermieter allerdings nur unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen über die einseitige Vertragsänderung vorgenommen werden. Dies gilt auch bei der Einführung neuer Nebenkosten. Gemäss Art. 269d Abs. 2 OR sind Mietzinserhöhungen nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung ausspricht. Dies gilt nach Abs. 3 auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts wird vom Gesetz eine qualifizierte Schriftform vorgeschrieben, die nicht nur die Art, sondern auch den Inhalt der Mitteilung umfasst (BGE 120 II 206 E. 3a). Die Begründung muss klar sein. Sie soll dem Mieter erlauben, sich ein Bild über Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung zu machen und ihm damit die Entscheidungsgrundlagen dafür verschaffen, ob er Einsprache erheben will oder nicht (BGE 118 II 130 E. 2b mit Hinweisen; 121 III 6 E. 3a). Die in der Mitteilung für die Mietzinserhöhung angegebene Begründung bildet Teil der Willensäusserung des Vermieters, mit der er sein Gestaltungsrecht ausübt. Deren Sinn und Tragweite und insbesondere deren Klarheit sind daher nach den üblichen Kriterien der Vertragsauslegung zu bestimmen. Der Vermieter hat sie mangels eines übereinstimmenden Verständnisses der Parteien (Art. 18 OR) so gegen sich gelten zu lassen, wie sie der Mieter als Adressat nach den konkreten Umständen in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 121 III 6 E. 3c; 118 II 130 E. 2b). Das gilt nicht nur für die Begründung eigentlicher Mietzinserhöhungen, sondern auch für die Begründung anderer einseitiger Vertragsänderungen, namentlich für die Einführung gesonderter Nebenkosten (BGE 121 II 460 E. 4). Dabei ist davon auszugehen, dass Nebenkosten dem Mieter nur dann gesondert belastet werden können und nicht im Nettomietzins inbegriffen sind, wenn die Parteien dies ausdrücklich so vereinbart haben (Art. 257a Abs. 2 OR; vgl. oben E. 4).

5.3 Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, ist hiervor zur Überzeugung gelangt, dass die Mieter nebst dem Mietzins zurzeit eine pauschale Entschädigung in der Höhe von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes zu bezahlen haben. Die Voraussetzungen für eine Änderung der Nebenkostenregelung von Pauschalen zu Akontozahlungen erachtet das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, allerdings als nicht erfüllt. Der Umstand, dass einseitige Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis in Abweichung vom Grundsatz *pacta sunt servanda* überhaupt zulässig sind, ruft danach, dass der Vermieter die besonderen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters in Art. 269d OR strikt zu beachten hat. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann das amtliche Formular vom 17. Oktober 2012, mit welchem der Vermieter für die Nebenkosten monatliche Akontozahlungen in der Höhe von CHF 260.00 geltend machte, nicht bemöhrt werden und daraus in der Folge geschlossen werden, es liege nun gar keine Erhöhung der Nebenkosten vor, wenn der Vermieter mit dem amtlichen Formular vom 17. Dezember 2012 nur mehr Akontozahlungen für die Nebenkosten von monatlich CHF 207.00 beansprucht. Vor dem Hintergrund, dass der Vermieter die einseitige Vertragsänderung vom 17. Oktober 2012 mit Schreiben vom 4. Januar 2013 an die Schlichtungsstelle für

Mietangelegenheiten ausdrücklich zurückgezogen hat, ist das amtliche Formular vom 17. Oktober 2012 nämlich gänzlich unbeachtlich geworden und allein das amtliche Formular vom 17. Dezember 2012 massgebend. Die Bemerkungen im besagten Formular für die Mitteilung von Vertragsänderungen sind nun aber bezüglich der Änderung der Nebenkostenerhebung weder präzise noch klar und erfüllen die hiervor dargestellten Voraussetzungen an eine Begründung für eine Vertragsänderung klarerweise nicht. Wie die Mieterschaft zutreffend ausführt, muss sich die Begründung aus dem Formular selbst ergeben und ist ein Hinweis auf frühere Mitteilungen allemal ungenügend. Auch der Verweis auf einen (abgelehnten) Urteilsvorschlag der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 23. Februar 2012 ist untauglich. Rechtsfolge der inhaltlich ungenügenden Begründung der Mietzinserhöhung vom 17. Dezember 2012 ist von Gesetzes wegen deren Nichtigkeit (Art. 269d Abs. 2 OR). Im Ergebnis ist die Berufung folglich teilweise gutzuheissen und haben die Mieter weiterhin eine Pauschale von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes R. 1 in X. zu bezahlen. 6.1 Im Weiteren wendet sich die Berufung der Beklagten gegen den Kostenentscheid des Urteils vom 16. Juli 2013, insbesondere die Verteilung der Parteikosten. Der Bezirksgerichtspräsident Waldenburg auferlegte die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte, verpflichtete die Mieterschaft jedoch, der Vermieterschaft eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 700.00 inkl. Spesen und MWST zu bezahlen. In der Begründung des Urteils wurde dazu ausgeführt, die Beklagten hätten das Verfahren durch Einleiten eines Schlichtungsverfahrens verursacht. Bezogen auf die von ihr vor Schlichtungsstelle gestellten drei Rechtsbegehren vom 12. November 2012, würden sie in zwei Punkten und bezogen auf dasjenige vom 14. Januar 2013 würden sie materiell vollumfänglich unterliegen. Es rechtfertigt sich daher, sie entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sowie zusätzlich dem Verursacherprinzip folgend gestützt auf Art. 108 ZPO zu einer entsprechenden Parteientschädigung zu verpflichten. Die Berufungskläger monieren, die Vorinstanz habe die Parteikosten willkürlich verlegt. In Bezug auf die Rechtsbegehren vom 12. November 2012 seien sie nicht in zwei Punkten unterlegen, sondern der Berufungsbeklagte habe seine Vertragsänderungen vom 17. Oktober 2012 zurückgezogen. Der Berufungsbeklagte lässt diese Ausführungen bestreiten. Die Anpassung der Nebenkosten sei ausführlich belegt und begründet worden. 6.2 Grundsätzlich werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO) beziehungsweise nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, wenn keine Partei vollständig obsiegt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Nach Art. 107 Abs. 1 ZPO kann das Gericht von den Verteilungsgrundsätzen gemäss Art. 106 ZPO abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, um besonderen Umständen Rechnung zu tragen, beispielsweise wenn eine Verteilung nach dem Ausgang des Verfahrens als unbillig erscheint (Art. 107 Abs. 1 lit. f ZPO). Das Gesetz räumt dem Gericht damit den Spielraum ein, auf Billigkeitserwägungen zurückzugreifen, wenn im Einzelfall die Belastung der unterlegenen Partei mit Prozesskosten als ungerecht erscheint (BGE 139 III 33 E. 4.2 mit Hinweis). Die Vorinstanz hat vorliegend bei ihrem Kostenentscheid grundsätzlich das Unterliegerprinzip von Art. 106 ZPO zur Anwendung gebracht, allerdings zusätzlich noch unnötige Prozesskosten ausgemacht. Art. 108 ZPO sieht vor, dass Kosten, die sich als unnötig erweisen, nach dem Verursacherprinzip demjenigen aufzuerlegen sind, der sie verursacht hat. Das Kantonsgericht, Abteilung Zivilrecht, kommt gestützt auf die Erwägungen zur Hauptsache zum Schluss, dass die Rüge der Mieter zum Kostenentscheid berechtigt ist. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Mieter weiterhin eine Pauschale von monatlich CHF 130.00 für die

Nebenkosten des Mietobjektes zu bezahlen haben und folglich eine hälftige Teilung der Prozesskosten angemessen ist. Weshalb dieser Teiler für die Parteikosten nicht gelten sollte, ist folglich nicht plausibel. Es ist insbesondere nicht angebracht, allein für die Parteikosten nebst dem Unterliegerprinzip von Art. 106 Abs. 2 ZPO zusätzlich noch das Verursacherprinzip gemäss Art. 108 ZPO zur Anwendung zu bringen. Die Parteien haben sich daher in Abänderung von Ziffer 3 Satz 2 des Entscheides des Bezirksgerichtspräsidenten Waldenburg vom 16. Juli 2013 für das Verfahren vor dem Bezirksgericht Waldenburg gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten.

#### **E. 7**

Abschliessend ist noch über die Verlegung der Prozesskosten für das vorliegende Rechtsmittelverfahren zu befinden, wobei wiederum die Bestimmungen von Art. 106 f. ZPO anzuwenden sind, die auch im Berufungsverfahren gelten ( Seiler , Die Berufung nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Basel 2013, Rz. 1560). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Im vorliegenden Fall beantragte die Mieterschaft mit der Berufung, es sei festzustellen, dass man keine Nebenkosten schulde, während der Vermieter die Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides verlangte, wonach die Mieter ab 1. April 2013 Akontozahlungen von CHF 207.00 an die Nebenkosten zu leisten hätten. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, kam vorstehend zum Schluss, dass die Mieterschaft der Vermieterschaft weiterhin eine Pauschale in der Höhe von monatlich CHF 130.00 für die Nebenkosten des Mietobjektes R. 1 in X. zu bezahlen hat. Dieser Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es, dass die Entscheidgebühr für das kantonsgerichtliche Verfahren den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen ist. Diese Gebühr für das Rechtsmittelverfahren wird in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. h der Verordnung vom 15. November 2010 über die Gebühren der Gerichte (SGS 170.31; Gebührentarif) auf pauschal CHF 2'000.00 festgelegt. Gleichfalls drängt es sich auf, dass die Parteien die Kosten der berufsmässigen Vertretung jeweils selbst zu tragen haben und folglich gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten sind. Eine Anwendung von Art. 107 ZPO, der ein Abweichen von den Verteilungsgrundsätzen und die Verteilung der Prozesskosten nach Ermessen erlaubt, ist jedenfalls nicht angebracht.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.