

# **BL\_GERICHTE 410 2016 248 vom 11. Oktober 2016**

BL Gerichte, 2016-10-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_410\\_2016\\_248](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_410_2016_248)

FR: BL\_GERICHTE 410 2016 248 du 11 octobre 2016

IT: BL\_GERICHTE 410 2016 248 del 11 ottobre 2016

## **Regeste**

Obligationenrecht Mietrecht/Heizkostenabrechnung nach individuellem Verbrauch oder sachlich begründetem Verteilschlüssel

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO nur dann zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Im vorliegenden Fall liegt ein Betrag von lediglich CHF 4'625.10 im Streit, so dass die Berufungsfähigkeit des vorinstanzlichen Urteils zu verneinen ist. Gegen den vorliegend angefochtenen Entscheid ist somit ausschliesslich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben.

### **E. 2**

Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit Zustellung bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz einzureichen. Die vorliegende Beschwerde wurde fristgerecht erhoben. Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichtspräsidiums ergibt sich aus § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO (SGS 221). Die Beschwerdegegnerin wendet vorab in prozessualer Hinsicht ein, die Beschwerde erschöpfe sich in appellatorischer Kritik und genüge den formalen Begründungsanforderungen nicht. Ob eine Rechtsmitteleingabe den formellen und inhaltlichen Anforderungen zu genügen vermag, hat das Kantonsgericht von Amtes wegen zu prüfen. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Sie hat Beschwerdeanträge resp. Rechtsbegehren zu enthalten und muss aufzeigen, inwiefern welche zulässigen Beschwerdegründe erfüllt sind. Zu diesem Zweck muss sich die Beschwerde führende Partei mit den Motiven des angefochtenen Entscheids substantiiert auseinandersetzen. Gemäss Art. 320 ZPO können mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) geltend gemacht werden. Die vorliegende Beschwerdeeingabe enthält ein korrektes Haupt- und Eventualbegehren und rügt erklärermassen sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhalts. In der Beschwerdebegründung setzt sich die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer mit den Urteilsmotiven der Vorinstanz auseinander und führt ihre Argumente an, weshalb den vorinstanzlichen Schlussfolgerungen in tatsächlicher bzw. rechtlicher Hinsicht nicht gefolgt werden könne. Insgesamt lässt die Beschwerdebegründung keine formalen Mängel erkennen. Die Beschwerdegegnerin unterlässt es denn auch, konkret anzuführen, inwiefern die Begründung ungenügend sein soll. Der entsprechende Einwand erweist sich somit als nicht stichhaltig, so dass auf die vorliegende Beschwerde materiell einzutreten ist.

### E. 3

Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren bestreiten die Beschwerdeführer weiterhin ihre Passivlegitimation in Bezug auf die eingeklagte Forderung. Als reine Bruchteilsgemeinschaft bestehe keine solidarische Haftung für die volle Forderung, weshalb die Beschwerdeführer als Miteigentümer je einzeln auf ihren Anteil hätten ins Recht gefasst werden müssen. Aus dem Grundbuchauszug vom 20. Januar 2016, welcher von der Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz eingereicht wurde, geht hervor, dass die B.\_\_\_\_ AG und die C.\_\_\_\_ AG je zur Hälfte Miteigentümerinnen der fraglichen Liegenschaft sind. Ausserdem blieb die Mithaftung des vormaligen Miteigentümers A.\_\_\_\_ gemäss Art. 75 Abs. 1 FusG unbestritten. Bestritten ist einzig die solidarische Haftung der Miteigentümer. Nicht jede Vermietung eines Objekts durch zwei oder mehrere Vermieter ist mangels anderen Gesamthandverhältnisses als einfache Gesellschaft (und damit die Vermieterschaft als Gesamthandschaft) anzusehen. Sind mehrere Vermieter eines Grundstücks Miteigentümer, so können sie durchaus auch als blosse Bruchteilsgemeinschaft im Sinne von Art. 646 ZGB auftreten ( J. Schmid , Die gemeinsame Miete - Ausgewählte Fragen, in: AJP 2016, S. 38). Die Notwendigkeit der Zulassung von schlichten Vertragsgemeinschaften ergibt sich aus den Grenzen des Gesellschaftsrechts: Damit von einer Gesellschaft gesprochen werden kann, müssen die vertraglich verbundenen Personen einen gemeinsamen Zweck mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln verfolgen (Art. 530 Abs. 1 OR). Diese Voraussetzung ist nach einhelliger Ansicht nicht gegeben, wenn der Grund des vertraglichen Zusammenschlusses weniger im gesellschaftsrechtlichen Streben nach einem bestimmten Zweck als vielmehr im gemeinschaftlichen Haben, Nutzen und Verwalten liegt ( R. Weber , Der gemeinsame Mietvertrag, Diss. Zürich 1993, S. 19). Auch das Bundesgericht hat in BGE 116 II 707 festgehalten, dass ein gemeinsamer Vertragsschluss auch ohne Bildung einer einfachen Gesellschaft möglich sei und dass mangels anderer Abrede bei einer Mehrzahl von Schuldern Teilverpflichtungen gemäss Art. 143 OR anzunehmen seien. Im gleichen Entscheid wird indessen auch ausgeführt, dass sich eine solidarische Verpflichtung auch stillschweigend aus den Umständen und dem sonstigen Inhalt des Vertrags als gewollt ergeben kann. Diese Umstände sind nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (BGE 116 II 712, E. 3). Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin trotz Kenntnis der aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsverhältnisse aufgrund der übrigen Umstände, namentlich aufgrund des Mietvertrags, darauf vertrauen durfte, dass die Vermieterschaft gegenüber ihr als Gesamthandschaft im Sinne einer einfachen Gesellschaft aufgetreten ist. Dem Mietvertrag vom 9. Februar 1987 ist ebenso wenig wie den folgenden Nachträgen oder der übrigen bei den Akten befindlichen Korrespondenz ein Hinweis auf eine bestehende Bruchteilsgemeinschaft zu entnehmen. Die Beschwerdegegnerin durfte daher namentlich aufgrund des Umstands, dass sie den geschuldeten Mietzins wie auch die Nebenkosten nie gesondert nach Bruchteilen den einzelnen Miteigentümern, sondern stets als Gesamtbetrag an die Gemeinschaft geleistet hat, darauf vertrauen, dass die Vermieterschaft gesamthänderisch im Sinne einer einfachen Gesellschaft zusammenwirkt. Nachdem die Leistung der Nebenkosten ungeteilt an die Vermieterschaft erfolgte, ist der Beschwerdegegnerin nicht zuzumuten, für die Rückforderung derselben Nebenkosten je eigene Klagverfahren gegen die einzelnen Eigentümern auf Rückleistung ihres Schuldanteils anzustrengen. Die Auslegung des Mietvertrags nach dem Vertrauensprinzip, insbesondere die bisher gelebte Vertragswirklichkeit führt zum Schluss, dass die Beschwerdeführer unabhängig von ihrem tatsächlichen Gesellschaftswillen im Verhältnis

zur Beschwerdegegnerin als einfache Gesellschaft zu behandeln sind, weshalb sie für eine mögliche Rückforderung der Nebenkosten solidarisch haften. Die Vorinstanz hat daher die Passivlegitimation der Beschwerdeführer zu Recht bejaht.

#### **E. 4**

In Bezug auf die Heizkosten rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei zu Unrecht von der Unzulässigkeit der Abrechnungen ausgegangen. Die Abrechnungen aufgrund der individuellen Wohnfläche würden den gesetzlichen Anforderungen genügen. Die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten kann auf zwei Arten erfolgen: Auf der Grundlage einer individuellen Abrechnung, welche vom effektiven Heiz- und Warmwasserverbrauch pro Mietpartei ausgeht oder aufgrund eines Verteilschlüssels. Gemäss dem eidgenössischen Energiegesetz sind die Kosten der Energienutzung möglichst jenen Verbrauchern anzurechnen, welche sie verursachen, wobei die Kantone zum Erlass entsprechender Vorschriften zuständig sind. Gemäss § 3 EnG BL (§ 19 rev. EnG, in Kraft ab 1. Januar 2017) müssen in zentral beheizten Räumen die Heizkosten zum überwiegenden Teil nach dem tatsächlichen Verbrauch auf die einzelnen Bezüger verteilt werden, wenn mehr als fünf Bezüger vorhanden sind oder mehr als ein Bezüger vorhanden ist und insgesamt mehr als 1000 m<sup>2</sup> Bodenfläche beheizt werden. Auch bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung werden indessen nicht die gesamten Heizkosten aufgrund des individuellen Verbrauchs verteilt. Die Grundkosten von 30% bis 50% werden wie bei anderen Heizkostenabrechnungen nach einem Verteilschlüssel gemäss Grösse der Wohnräume aufgeteilt. Wird keine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung erstellt, so sind die Heizkosten nach einem sachlich begründeten und gerechten Schlüssel den Mietparteien aufzuerlegen. Meist werden die Heizkosten entsprechend dem Kubikinhalt oder der Grundfläche der beheizten Räume verteilt (vgl. A. Béguin, in: Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, 14/6.1 ff., S. 252 f.). Die vorliegend umstrittenen Heizkostenabrechnungen wurden aufgrund der von der Beschwerdegegnerin bewohnten Grundfläche und damit anhand eines sachlich begründeten Schlüssels erstellt. Aufgrund von § 3 EnG BL wären die Beschwerdeführer zwar grundsätzlich verpflichtet gewesen, die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen, § 3 Abs. 3 EnG BL sieht indessen vor, dass die kantonale Behörde Ausnahmen bewilligen kann. Anhand diverser Schreiben haben die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nachgewiesen, dass sie sich um eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 3 Abs. 3 EnG BL bemüht haben. Der entsprechenden Korrespondenz kann ausserdem entnommen werden, dass nach dem letzten Schreiben des Amtes für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Energie, vom 29. Juli 2004 eine definitive Beurteilung des Gesuchs nie erfolgt ist. Nachdem die erstellten Heizkostenabrechnungen auf einem sachlich begründeten Verteilschlüssel beruhen und keine rechtskräftige Abweisung des nachweislich gestellten Gesuchs um Bewilligung einer Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 EnG BL vorliegt, erscheinen die umstrittenen Heizkostenabrechnungen somit insgesamt nicht als unrechtmässig. Folglich fehlt es an einer hinreichenden Grundlage für die vorinstanzlich angeordnete Rückerstattung der Heizkosten. Da die Grundkosten von 30% bis 50% auch bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht individuell, sondern aufgrund des Verteilschlüssels geschuldet sind, wäre die vollumfängliche Rückerstattung – wie sie von der Vorinstanz verfügt wurde – ohnehin nicht zulässig. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt gutzuheissen, folglich ist die Rückerstattung der Heizkosten im Betrag von CHF 2'869.40 für die Jahre 2011 bis 2013 aufzuheben. Bei dieser Sachlage kann die strittige Frage, ob die Bestimmungen des EnG BL privatrechtliche Wirkungen zeitigen, letztlich offen bleiben.

## **E. 5**

Die Beschwerdeführer beanstanden im Weiteren, dass die Umgebungskosten nicht bereits durch die Hauswartkosten abgedeckt und daher zusätzlich geschuldet seien. Die vorinstanzlich angeordnete Rückerstattung sei daher unzulässig. Ausserdem sei die Feststellung der Vorinstanz, wonach auch für altrechtliche Mietverträge auf die heutige Rechtsprechung zu Art. 257a Abs. 2 OR abgestellt werden könne, unzutreffend. Bereits mit Urteil vom 17. August 2010 hat das Kantonsgericht festgehalten, dass auch nach der altrechtlichen Missbrauchsgesetzgebung die Mieterschaft nur dann zusätzlich zum Netto-Mietzins Nebenkosten zu bezahlen hatte, wenn diese ausdrücklich ausgeschieden worden waren. Wenn also die separat zu bezahlenden Nebenkosten bereits nach altem Recht im Mietvertrag konkret genannt werden mussten, bedurfte es mithin bereits damals – wie auch heute gemäss Art. 257a Abs. 2 OR – einer diesbezüglichen besonderen vertraglichen Vereinbarung der Mietparteien. Folglich ist davon auszugehen, dass die altrechtliche Regelung betreffend die Ausscheidung von Nebenkosten genau das gleiche bezweckte wie heute Art. 257a Abs. 2 OR, nämlich den Schutz der Mieterschaft vor der Überwälzung von vertraglich nicht explizit genannten resp. vereinbarten Nebenkosten. Aus diesem Grund spricht nichts dagegen, auch für vor dem 1. Juli 1990 getroffene Nebenkostenabreden auf die heutige Rechtsprechung zu Art. 257a Abs. 2 OR abzustellen (Urteil des Kantonsgerichts vom 17. August 2010 [100 09 1074 E. 4.2], publiziert in mp 2011, S. 51 ff.). Mit der Vorinstanz ist festzustellen, dass eine Kostenüberwälzung für die Umgebungspflege auf die Mieter grundsätzlich zulässig wäre, sofern dies im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR im Mietvertrag explizit vereinbart worden wäre. Im vorliegenden Mietvertrag wurden zwar Hauswartkosten akonto als Nebenkosten vereinbart, eine Vereinbarung von Kosten für "Umgebung" fehlt indessen. Nicht gefolgt werden kann dem Einwand der Beschwerdeführer, dass der in der Nebenkostenabrechnung unter "Umgebung" eingesetzte Betrag Teil der Hauswartkosten sei, zumal die Nebenkostenabrechnung bereits die Positionen "Hauswarts+Gartenmaterial" und "Hauswartung inkl. Sozialleistungen" enthält, womit die gesamte Hauswartsarbeit abgedeckt ist, so dass selbst bei Aufschlüsselung der Hauswartkosten kein Raum für eine zusätzliche Berechnung weiterer Nebenkosten unter der Position "Umgebung" bleibt. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt abzuweisen. Die für die Jahre 2011 bis 2013 geleisteten Umgebungskosten im Betrag von CHF 810.80 sind daher der Beschwerdegegnerin zurückzuerstatten. Für das Jahr 2014 reduziert sich der Nebenkostensaldo zu Gunsten der Beschwerdegegnerin von CHF 944.90 gemäss E. 6.2 des angefochtenen Entscheids auf CHF 49.90, nachdem sich die Heizkosten von 895.00 als gerechtfertigt erweisen.

## **E. 6**

Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass ihre Verrechnungsforderung von CHF 639.55 durch Gegenforderungen der Beschwerdegegnerin getilgt sei. Da die Gegenforderungen bestrittene Forderungen der Mieterin aus den Jahren 2004 bis 2010 seien, fehle es an der Gegenseitigkeit der Forderungen, so dass eine Verrechnung nicht zulässig sei. Die Beschwerdeführer begründen die fehlende Gegenseitigkeit der Forderungen mit den Veränderungen in der Zusammensetzung der Vermieterschaft während des fraglichen Zeitabschnitts. Wie bereits oben unter Ziff. 2 ausgeführt ist von der solidarischen Haftung der Beschwerdeführer auszugehen, so dass auch die Gegenseitigkeit der Forderungen zu bejahen ist. Folglich ist

die Verrechnung grundsätzlich zulässig. Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, dass die Gegenforderung der Beschwerdegegnerin aufgrund der in den Jahren 2004 bis 2010 unzulässigerweise erhobenen Nebenkosten für "Umgebung" insgesamt CHF 1'662.65 beträgt und damit die Verrechnungsforderung der Beschwerdeführer übersteigt. Zu Recht ist die Vorinstanz somit zum Schluss gekommen, dass die von den Beschwerdeführern zur Verrechnung geltend gemachte Forderung von CHF 639.55 durch die Gegenforderung der Beschwerdegegnerin bereits getilgt wurde, so dass sie nicht nochmals verrechnet werden kann. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt abzuweisen.

#### **E. 7**

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass die vorinstanzlich angeordnete Rückerstattung der Heizkosten in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben ist. Demnach stehen der Beschwerdegegnerin die Rückerstattung der 2011-2013 zu Unrecht erhobenen Nebenkosten für "Umgebung" im Umfang von CHF 810.80 zuzüglich Zins zu 5% seit 20. März 2015, ferner aufgrund der Nebenkostenabrechnung 2014 die Rückerstattung von CHF 49.90 zuzüglich Zins zu 5% seit 19. Juni 2015 zu. Die der Beschwerdegegnerin zustehende Gesamtsumme beläuft sich somit auf CHF 860.70, so dass im Verhältnis zur Klagforderung von CHF 4'625.10 die Beschwerdeführer als zu vier Fünfteln obsiegend zu betrachten sind. Die ordentlichen Kosten beider Instanzen sind daher zu einem Fünftel den Beschwerdeführern und zu vier Fünfteln der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Ferner ist die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, den Beschwerdeführern für die Verfahren vor beiden Instanzen je eine angemessene reduzierte Parteientschädigung zu entrichten. Bei der Bemessung der erstinstanzlichen Parteientschädigung ist aufgrund des vorliegenden Streitwerts gemäss § 7 Abs. 1 TO von einem Grundhonorar von CHF 1'500.00 auszugehen, so dass in Berücksichtigung der geltend gemachten Spesen sowie der Mehrwertsteuer ein Entschädigungsanspruch von CHF 1'744.60 resultiert, welcher indessen aufgrund des 20%igen Unterliegens der Beschwerdeführer um 40% auf CHF 1'046.75 zu reduzieren ist. Nachdem die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer ihren Bemühungsaufwand im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht ausgewiesen hat, ist die zweitinstanzliche Parteientschädigung gemäss § 18 Abs. 1 TO nach Ermessen festzulegen. Das Kantonsgerichtspräsidium erachtet in Anlehnung an die vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Bemühungen einen Parteikostenersatz auf der Basis eines Zeitaufwandes von 7 Stunden à CHF 250.00 sowie eines pauschalen Auslagenersatzes von CHF 20.00 für angemessen. Der entsprechende Betrag von CHF 1'911.60 ist wiederum nach Massgabe des Unterliegens der Beschwerdeführer auf CHF 1'146.95 zu reduzieren. Der Beschwerdegegnerin wurde für das vorinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt. Da die Voraussetzungen der Bedürftigkeit nach wie vor erfüllt sind, ist ihr auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. Folglich ist dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin für die Verfahren vor beiden Instanzen je ein angemessenes Honorar entsprechend den eingereichten Honorarnoten aus der Gerichtskasse auszubezahlen.

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