

SO_GERICHTE ZKBES.2018.173 vom 23. Juli 2019

SO Obergericht, 2019-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2018.173

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2018.173 du 23 juillet 2019

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2018.173 del 23 luglio 2019

Erwägungen

E. 1

Es sei die Beklagte zur Zahlung von CHF 723.70 zuzüglich 5 % Zins auf CHF 342.35 seit 20. Juni 2014 und 5 % auf CHF 381.35 seit 15. Januar 2016 an die Klagepartei zu verurteilen.

E. 1.1

Der Amtsgerichtspräsident hat den Antrag der Klägerin, die Beklagte habe ihr CHF 723.70 nebst Zins zu 5 % auf CHF 342.35 seit dem 20. Juni 2014 und Zins zu 5 % auf CHF 381.35 seit dem 15. Januar 2015 zu bezahlen, mit nachfolgender Begründung abgelehnt. Zuerst hielt er fest, die Klägerin mache folgende Teilforderungen geltend (AS 44/45):

Die Klägerin habe in der Replik die Positionen aus der Korrektur der HK/BK Abrechnungen 2012 ■ 2014 neu berechnet und noch eine Korrektur der HK/BK Abrechnung 2015/2016 als Novum eingefügt. Der Anspruch aus den HK/BK Abrechnungen 2012 ■ 2016 betrage gemäss Abrechnungsmethode der Beklagten nun CHF 829.27. Dieser Wert sei «ersatzweise zu berücksichtigen»■ (AS 92).

E. 1.2

Die Forderungen aufgrund zu hoher weiter belasteter Verwaltungspauschalen und Mehrwertsteuer sowie die Forderungen aus der Korrektur der HK/BK Abrechnungen 2013 - 2016 seien aufgrund des Entscheids des Gerichts bezüglich der Feststellungsbegehren der Klägerin für das Forderungsbegehren nicht weiter beachtlich, da die entsprechenden Klagepunkte als Folge des Feststellungsentscheides bereits im Vorhinein abzuweisen seien. Damit verbleibe noch die Prüfung der Forderung von CHF 216.50 resp. CHF 153.94 (nach Neuberechnung in der Replik) aus der Korrektur der HK/BK Abrechnung 2012/2013 betreffend den Verteilschlüssel und die Prüfung von CHF 572.10 als Teilforderung der Klägerin betreffend die sanierungsbedingten Nebenkosten.

E. 1.3

Unter Ziffer 1 hielt der Vorderrichter zur Forderung von CHF 216.50 resp. CHF 153.94 aus der Korrektur der HK/BK Abrechnung 2012/2013 zunächst die Standpunkte der Parteien fest. Danach führte er aus, der Betrag von CHF 216.50 könne vom Gericht tatsächlich nicht nachvollzogen werden. Die Klägerin lege nicht dar, wie sie genau auf diesen Betrag komme. Dieser Betrag finde sich nur als «conclusio» in ihren Ausführungen. Das Forderungsbegehren betreffend die CHF 216.50 wäre somit mangels Substantiierung abzuweisen.

In ihrer Replik berechne die Klägerin ihren Rückforderungsanspruch aus zu viel bezahlten Nebenkosten aus der HK/BK Abrechnung 2012/2013 neu mit CHF 153.94. Sie habe die HK/BK Abrechnung 2012/2013, die nicht korrekt gewesen sei, bezahlt, um der Kündigung

ihrer Wohnung zu entgehen. Die Beklagte sei im Umfang der Differenz zwischen den tatsächlich geschuldeten Nebenkosten und dem von der Klägerin bezahlten Betrag bereichert. Die Klägerin lege jedoch diesbezüglich verschiedene Beträge dar und mache vergleichende Berechnungen, welche vom Gericht in dieser Form allerdings nicht nachvollzogen werden könnten. Insofern komme sie ihrer Substantiierungs- und Begründungspflicht nicht nach, weshalb das Forderungsbegehren auch betreffend die CHF 153.94 abzuweisen sei.

E. 1.4

Unter Ziffer 2 hielt der Vorderrichter zur Teilforderung von CHF 572.20 betreffend die sanierungsbedingten Nebenkosten zunächst wiederum die Standpunkte der Parteien fest und erklärte darauf, für das Gericht sei es unmöglich, aufgrund der ihm zur Verfügung stehenden Dokumente festzustellen, in welchem Umfang im fraglichen Zeitraum (Frühling bis September 2012) sanierungsbedingte Nebenkosten angefallen sein könnten. Strittig sei die Höhe der im konkreten Fall angefallenen zusätzlichen Nebenkosten. Die Klägerin versäume es auch hier aufzuzeigen, wie sie auf den Betrag von CHF 572.10 komme. In ihrem Beweissatz 19 der begründeten Klage erkläre sie lediglich den Gesamtbetrag von CHF 1'636.30 der Abrechnung 2012/2013 als nicht fällig und somit als nicht geschuldet. Wie sich der exakte Betrag bis auf die 10 Rappen zusammensetze, erfahre man weder in den Rechtsschriften noch im Plädoyer. Die Beklagte habe in der Abrechnung 2011/2012, die den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 abdecke, einen Abzug von CHF 1'700.00 als «UB Stromsanierung Whg» verbucht. Es sei daher davon auszugehen, dass die sanierungsbedingten Nebenkosten bereits abgegolten worden seien. Etwas Anderes vermöge die Klägerin nicht nachzuweisen, womit auch diese Teilforderung abzuweisen sei.

E. 2

Es sei festzustellen, dass die von der Vermieterschaft ohne Formularverwendung i.S.v. Art. 269d Abs. 3 OR vorgenommene Änderung des Schlüssels betreffend die Verteilung der Kosten für Warmwasser und Wasser/ARA von bisher (bis HK/BK 2011/2012) nach Quadratmetern und neu (ab HK/BK 2012/2013) nach Verbrauch ungültig bzw. nichtig ist.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin bringt dazu folgendes vor: Entgegen den unzutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil sei die eingeklagte Forderung von CHF 723.70 in der Klagbegründung und der Replik bzw. aufgrund der eingereichten Aufstellungen mit Detailberechnungen/Korrekturen der Kosten für Warmwasser und Wasser/ARA (Klagebeilage 20) und Verwaltungskosten/MWST (Klagebeilage 21) genügend substantiiert dargelegt, zu Unrecht abgewiesen worden und deshalb zuzusprechen. Es komme hinzu, dass in der Klagbegründung und der Replik dargelegt worden sei, dass die Beklagte ihrer Abrechnungspflicht in der Periode 2012/2013 nicht rechtsgenügend nachgekommen sei, weil die sanierungsbedingten Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser/ARA und Allgemestrom in der Abrechnung nicht erfasst worden seien und kein nachvollziehbarer Verteilschlüssel vorliege. Somit seien die dafür bereits in Rechnung gestellten und bezahlten Kosten von CHF 1'636.30 schon mangels Fälligkeit nicht geschuldet und würden deshalb zu Recht zurückverlangt. Diese Kosten würden den eingeklagten Betrag von CHF 723.70 bei Weitem übersteigen, weshalb dieser von der Vorinstanz zur Unrecht abgewiesen worden und nun zuzusprechen sei. Die Vorinstanz habe sich mit dieser Begründung, welche unter Hinweis auf BGer 4A_127/2014 erfolgte, nicht

auseinandergesetzt, sondern sei im letzten Abschnitt der Erwägungen auf S. 11 ohne jeglichen Nachweis davon ausgegangen, dass die sanierungsbedingten Kosten bereits in der Abrechnung 2011/2012 unter dem Titel «UB Stromsanierung Whg» verbucht worden und damit bereits abgegolten seien. Mangels separater Erfassung der sanierungsbedingten Kosten für Heizung/Warmwasser, Wasser/ARA und Allgemeinstrom könne der Abzug von CHF 1'700.00 in der Abrechnung 2011/2012 lediglich auf einer Kostenschätzung beruhen, was als Beweismittel ungenügend sei und den Grundsatz der tatsächlichen Kosten verletze. Die Beschwerdegegnerin sei, wie in Ziff. V./19. der Klagebegründung sowie Ziff. II./79. der Replik dargelegt und nachgewiesen, wegen des Fehlens eines Verteilschlüssels und wegen fehlender Erfassung der sanierungsbedingten Kosten der Abrechnungsperiode 2012/2013 ihrer Abrechnungspflicht nicht rechtsgenügend nachgekommen. Somit seien die in Rechnung gestellten Beträge mangels Fälligkeit nicht geschuldet gewesen und könnten deshalb zurückverlangt werden. Diese Kosten würden den eingeklagten Betrag von CHF 723.70 bei weitem übersteigen, weshalb dieser von der Vorinstanz zu Unrecht abgewiesen worden und deshalb zuzusprechen sei. Die Vorinstanz gehe ohne nähere Ausführungen davon aus, dass diese sanierungsbedingten Nebenkosten bereits mit dem Abzug der Beschwerdegegnerin von 2011/2012 in der Höhe von CHF 1'700.00 abgegolten seien. Dies komme einer willkürlichen Beweiswürdigung gleich und beruhe auf einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung. Die Totalsanierung habe Nebenkosten verursacht. Diese dürften nicht auf die Vermieterschaft überwält werden.

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, die Beschwerdeführerin könne nicht konkret angeben, wo und inwieweit sie im vorinstanzlichen Verfahren die Forderung über CHF 723.70 hinreichend substantiiert, belegt und begründet hätte. Solches sei überhaupt zu keinem Zeitpunkt erfolgt. Es bleibe vollkommen unklar, wie die Beschwerdeführerin auf die unter Ziffer 20 der Klagebegründung geltend gemachten Beträge gekommen sei. Gleiches gelte auch für die geltend gemachten Teilbeträge beim Verzugszinsenlauf. An dieser Ausgangslage könne auch die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Abrechnung 2012/2013 sei nicht rechtsgenügend erfolgt, nichts ändern. Das Vorliegen einer nicht rechtsgenügenden Nebenkostenabrechnung führe lediglich zum Aufschub deren Fälligkeit. Werde die nicht fällige Abrechnung aber bezahlt, so resultiere dadurch kein Rückforderungsanspruch. Darüber hinaus habe die Vorinstanz die sanierungsbedingten Nebenkosten hinreichend berücksichtigt.

E. 2.3

In ihrer Beschwerdereplik verweist die Beschwerdeführerin darauf, dass sich aus Ziff. III./12. der Klagebegründung und der Klagebeilage 20 rechnerisch nachvollziehbar der Betrag von CHF 723.70 ergebe. Der Betrag sei nachvollziehbar und genügend substantiiert, wie sich aus den Ausführungen und Beweismitteln in der Klage (Ziff. II./7., III./15 ■ 17/IV./V./ und VI.) entnehmen lasse. Dass sie ihre Forderung nur teilweise klageweise geltend mache, führe keineswegs zur Klageabweisung in diesem Punkt.

3. Die Beschwerde ist ein unvollkommenes ausserordentliches Rechtsmittel, mit welchem unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden kann (Art. 320 ZPO). Sie ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist u.a. darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich der Beschwerdeführer beruft und an welchen Mängeln der

angefochtene Entscheid leidet. Es besteht eine Rügepflicht (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich Basel Genf 2016, Art. 321 N 15). Die Beschwerde erfordert im Vergleich zur Berufung eine einlässlichere Begründung. Es ist zumindest der gerügte Mangel des Entscheids oder des erstinstanzlichen Verfahrens substantiiert zu umschreiben. Es geht darum, weshalb ein rechtskräftiger Entscheid keinen Bestand haben soll (Martin H. Sterchi in: Heinz Hausheer et al. [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012, Art. 321 N 17). Zudem sind im Beschwerdeverfahren nach Art. 326 Abs. 1 ZPO neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen. Dies entspricht dem Charakter des Rechtsmittels. Denn es geht nicht um eine Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids (Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt, a.a.O., Art. 326 N 3; Urteil des Bundesgerichts 5D_146/2017 vom 17. November 2017).

E. 2.4

In ihrer Replik vom 19. September 2017 hielt die Klägerin vollumfänglich an ihren gestellten Rechtsbegehren fest.

E. 2.5

Auch die Beklagte bestätigte in ihrer Duplik vom 11. Januar 2018 die bereits gestellten Anträge.

3. Am 31. August 2018 fand vor dem Amtsgerichtspräsidenten des Richteramtes Dorneck-Thierstein die Hauptverhandlung statt. Mit im Dispositiv eröffneten Urteil vom 5. September 2018 erkannte der Amtsgerichtspräsident folgendes:

1. Das Rechtsbegehren Ziff. 1 in der Klagebegründung vom 17.01.2017 betreffend Forderung wird abgewiesen.
2. Das Rechtsbegehren Ziff. 2 in der Klagebegründung vom 17.01.2017 betreffend Änderung des Verteilschlüssels wird teilweise gutgeheissen und es wird festgestellt, dass die von der Vermieterschaft ohne Formularverwendung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR vorgenommene Änderung des Schlüssels betreffend die Verteilung der Kosten für Wasser/ARA von bisher (HK/BK 2011/2012) nach Quadratmetern und neu (ab HK/BK 2012/2013) nach Verbrauch, nur für die Abrechnungsperiode 2012/2013 nichtig ist. Ab Abrechnungsperiode 2013/2014 gilt für die Klägerin der neue Verteilschlüssel.
3. Das Rechtsbegehren Ziff. 3 in der Klagebegründung vom 17.01.2017 betreffend Verwaltungspauschale wird abgewiesen.

E. 3

Es sei festzustellen, dass im Rahmen der jährlichen Abrechnungen über die Nebenkosten eine Verwaltungspauschale von maximal 1 % der Heiz- und Warmwasserkosten und eine solche von maximal 3 % der übrigen Nebenkosten, jeweils zuzüglich MWST bei effektivem Nachweis von deren Abführung, zulässig ist.

E. 4

Die Klägerin hat der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'104.00 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

E. 4.1

Der Vorderrichter hat ausgehend von Darstellung in der Klage die verschiedenen Teilforderungen aufgelistet. Unter Hinweis auf seine Entscheid über die Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin hat er die beiden Forderungen von CHF 172.75 aufgrund zu hoher weiter belasteter Verwaltungspauschalen in den HK/BK Abrechnungen 2007/2008-2011/2012 sowie diejenigen von CHF 237.65 bzw. CHF 829.27 aus der Korrektur der HK/BK Abrechnungen 2013 ■ 2016 zum vorneherein abgewiesen. Zu den Erwägungen zu diesen beiden Forderungen nehmen die Ausführungen der Beschwerdeführerin überhaupt keinen konkreten Bezug. Soweit sich die Beschwerdeführerin mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt und lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist oder den an gefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert, genügt sie den Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht (Urteil des Bundesgerichts 5D_146/2017 vom 17. November 2017). Dasselbe gilt für die Forderung von CHF 216.50 resp. CHF 153.94 aus der Korrektur der HK/BK Abrechnung 2012/2013 betreffend den Verteilschlüssel, die Verwaltungspauschale und die Mehrwertsteuer. Darauf ist nicht mehr näher einzugehen.

E. 4.2

Hingegen finden sich in der Beschwerde Ausführungen zu den sanierungsbedingten Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser/ARA und Allgemestrom. Der Amtsgerichtspräsident hat festgehalten, dass die Beklagte in der Abrechnung 2011/2012, die den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 abdeckt, für die sanierungsbedingten Kosten einen Abzug von CHF 1'700.00 gemacht hat. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin richten sich indessen gegen die Abrechnung der Periode 2012/2013, die vom 1. Oktober 2012 bis am 31. September 2013 dauerte (Klagebeilage 6). Hier seien die sanierungsbedingten Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser/ARA und Allgemestrom nicht erfasst und ohne nachvollziehbaren Verteilschlüssel verlegt worden, womit die Beschwerdegegnerin ihrer Abrechnungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, die Sanierung habe auch noch während der Abrechnungsperiode 2012/2013 Nebenkosten verursacht. Demgegenüber hat die Beschwerdegegnerin bei der ersten Instanz ausgeführt, die Sanierung sei in den Monaten Juni bis September 2012 ausgeführt worden (AS 72). Die Beschwerdeführerin ihrerseits hat im vorinstanzlichen Verfahren lediglich ein Klimabulletin Schweiz September 2012 eingereicht (Beilage 3 zur Replik vom 19. September 2017). Sie versäumt es aber, einen Beleg dafür vorzulegen, dass im Oktober 2012 oder später noch Sanierungsarbeiten durchgeführt worden sind. Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass nach dem 1. Oktober 2012 Sanierungsarbeiten einen höheren Wasser- und Energieverbrauch verursacht haben, welche den Mietern über die Nebenkostenabrechnung der Periode 2012/2013 belastet worden sind. Damit geht die Rüge, die Beschwerdegegnerin sei ihrer Abrechnungspflicht bezüglich der sanierungsbedingten Nebenkosten in der Periode 2012/2013 nicht nachgekommen fehl. Folglich wird auch der Rückforderung der in Rechnung gestellten Kosten von für Heizung, Warmwasser, Wasser/ARA und Allgemestrom von insgesamt CHF 1'636.30 der Boden entzogen. Die Beschwerdeführerin beanstandet zwar auch die Folgerung des Amtsgerichtspräsidenten, die sanierungsbedingten (Mehr-)Kosten für diese Positionen seien bereits in der Abrechnung 2011/2012 verbucht worden und damit bereits abgegolten, da der den Mietern gutgeschriebene Betrag von CHF 1'700.00 auf einer Schätzung beruht. Es ist aber weder ersichtlich noch dargelegt, inwiefern diese Schätzung eine Forderung im Betrag von CHF 572.20 begründen sollte. Darauf braucht indessen nicht weiter eingegangen werden, da die Beschwerdeführerin die vorliegend geltend gemachten

Ansprüche aus der Abrechnung 2012/2013 ableitet. Bezüglich der Forderung im Betrag von CHF 572.20 ist die Beschwerde demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 5

Mit Beschwerdeantwort vom 11. Februar 2019 schloss die Beklagte (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) auf die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, sofern und soweit darauf eingetreten werden könne. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

E. 5.1

Der Vorderrichter hat festgestellt, dass die Änderung des Verteilschlüssels für die Wasserkosten nur für die Abrechnungsperiode 2012/2013 nichtig ist und dass ab der Abrechnungsperiode 2013/2014 der neue Verteilschlüssel gilt. Die Beschwerdeführerin verlangt mit ihrer Beschwerde, die einseitige Veränderung der Berechnungsmethode sei richtigerweise nicht nur für das Jahr 2012/2013, sondern auch ab der Abrechnungsperiode 2013/2014 als nichtig zu bewerten.

E. 5.2

Im angefochtenen Urteil wird in den Erwägungen abschliessend festgehalten, die HK/BK Abrechnungen seien folglich ab der Abrechnung 2012/2013 nichtig. Weiter wird zunächst festgehalten, bezüglich der Abrechnungen HK/BK 2013/2014 bis 2015/2016 gelte im Grundsatz auch, dass diese nichtig seien. In der Folge wird das Anrufen der Nichtigkeit jedoch als rechtsmissbräuchlich qualifiziert. Mit diesem Schritt ist die Vorinstanz indessen über das von der Klägerin gestellte Feststellungsbegehren hinausgegangen und hat eine allfällig unter Anrufung der Nichtigkeit geltend gemachte Forderung mitbeurteilt. Ein formungültiger Vertrag ist jedoch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig und damit unheilbar unwirksam (Urteil 5A_980/2014 vom 27. August 2015). Dies gilt auch für die Ausübung eines Gestaltungsrechts. Die einseitig durch die Vermieterin vorgenommene Änderung der Abrechnungsmethode ist und bleibt nichtig. Wie das Anrufen dieser Nichtigkeit im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Forderungen einer Vertragspartei zu beurteilen ist, ist bei der Beurteilung des Feststellungsbegehrens zu prüfen. In diesem Punkt ist die Beschwerde gutzuheissen und die Feststellung der Gültigkeit des neuen Verteilschlüssels ab der Abrechnungsperiode 2013/2014 ist zu streichen.

E. 6

In ihrer Beschwerdereplik vom 11. März 2019 hielt die Beschwerdeführerin an den bereits gestellten Rechtsbegehren fest. Die Beklagte erkannte darauf keine Veranlassung zu einer nochmaligen Stellungnahme.

E. 6.1

Der Vorderrichter hat es abgelehnt festzustellen, dass bei den jährlichen Abrechnungen über die Nebenkosten lediglich eine Verwaltungspauschale von max. 1 % der Heizkosten und eventualiter eine solche von max. 3 % der übrigen Nebenkosten zulässig sei. Er hat dazu erwogen, dass zu den Nebenkosten auch der Verwaltungsaufwand des Vermieters gehöre. Dieser beinhalte neben den Heizungs- und Warmwasserkosten auch die für die Erstellung der Abrechnung angefallenen Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze. In der Schweiz würden dabei 3,5 ■ 5 % als üblicher Ansatz gelten. Betrachte man die Ablesequittungen der Firma D. ___ AG, stelle man fest, dass diese

lediglich den Verbrauch ablesen und sodann weitermelden. Der Hauptaufwand verbleibe bei der Berufungsbeklagten, welche die gesamte Abrechnung mache. Die Kosten für die Ablesefirma seien somit zu Recht auf den Abrechnungen aufgeführt und eine Reduktion der Verwaltungspauschale aufgrund dessen nicht angebracht. Gemäss Detailjournal berechne die Beklagte ein pauschales Verwaltungshonorar von 4 % auf Heiz- und Betriebskosten zzgl. Mehrwertsteuer. Es gebe im Kanton Solothurn noch keine allgemeine Praxis zu einer ortsüblichen Pauschale. Ermessensweise betrachte daher das Gericht ein Verwaltungshonorar von 4 % unter Anbetracht der Nähe von Dorneck zu Basel als im Mittel des in der Schweiz geltenden Bereichs und somit als angemessen.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, die üblichen Ansätze für die Verwaltungspauschale variierten je nach Region. Der durchschnittliche Ansatz in der Schweiz betrage 3 %. In der Region Basel und somit auch in Dorneck-Thierstein seien pauschale Verwaltungskosten von 3 % der Nebenkosten üblich bzw. zulässig. Im Entscheid des Appellationsgerichts Basel-Stadt vom 16. Oktober 2015 sei in den Erwägungen 6.3 von einem allgemeinen Verwaltungshonorar von 3 % die Rede. In Genf sei bei einem deutlich höheren Lohnniveau ein pauschales Verwaltungshonorar von 4 % üblich. Die Schlichtungsstellen für Mietangelegenheiten Basel-Land und Basel-Stadt würden ein übliches Verwaltungshonorar von 3 % zur Anwendung bringen. Weiter lasse sich die Erhebung einer Verwaltungspauschale auf den Wärmekosten von 3 % und mehr dann nicht rechtfertigen, wenn eine spezialisierte VHKA-Installationsfirma mit der Erfassung und Kostenaufteilung auf die Mieter beauftragt sei und ihren Verwaltungsaufwand vollumfänglich in Rechnung stelle. Auf den Kosten dieser Leistungen dürfe nicht noch zusätzlich eine Verwaltungspauschale weiter belastet werden. Deshalb sei vorliegend nur ein pauschales Verwaltungshonorar von 1 % der Wärmekosten gerechtfertigt. Eventualiter sei zufolge Beheizung der Mietliegenschaft mit Gas höchstens eine Verwaltungspauschale von 2 % auf den Wärmekosten zulässig.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, die Parteien hätten im abgeschlossenen Mietvertrag einvernehmlich eine Verwaltungskostenpauschale von 4 % zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart. Die Parteien seien berechtigt, den üblichen Ansatz mietvertraglich zu konkretisieren. Eine Verwaltungspauschale von lediglich 1 % sei unhaltbar. Als Heizkosten dürften kumulativ sowohl der Aufwand für die Verbrauchserfassung als auch für den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung verrechnet werden. Diese Kosten würden sich nicht gegenseitig ausschliessen. Die zusätzlichen Kosten der D. ___ AG würden alleine aufgrund der VHKA anfallen und somit gerade nicht zur «normalen» Verwaltungstätigkeit der Vermieterschaft im Zusammenhang mit einer Nebenkostenabrechnung gehören. Aufgrund des erforderlichen Austausches mit der Ablesefirma sei der Verwaltungsaufwand beim Vorliegen einer VHKA sogar grösser und würde ein zusätzliches Honorar rechtfertigen. Vorliegend sei die Firma D. ___ AG einzig für die «Promilleablesung» besorgt und erbringe keine eigentliche Abrechnungsverwaltungstätigkeit, was nicht einmal die Berufungskläger behaupteten. Die von den Berufungsklägern dazu angerufene Literaturstelle bezeichne ausdrücklich ein Verwaltungshonorar von 4 Prozent als mit Art. 5 Abs. 3 VMWG konform. Der geforderte Ansatz von 1 % und derjenige von 2 % bei einer Gasheizung sei unhaltbar und in der Region Basel und Dorneck-Thierstein auch nicht üblich.

E. 7

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachgehend darauf einzugehen.

II.

E. 7.1

Bei Wohnräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b OR). Der Vermieter ist nur berechtigt, die tatsächlichen Aufwendungen, d.h. die ihm effektiv entstehenden Kosten, zu überwälzen. Aus der Nebenkostenüberwälzung darf der Vermieter keinen Gewinn erzielen. Dies gilt auch bei der Vereinbarung einer Pauschale (vgl. Reger Weber in: Heinrich Honsell et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Zürich / Bern 2015, Art. 257b N 2). Zu den Nebenkosten im Allgemeinen ist Art. 4 Abs. 3 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG, SR 221) zu entnehmen, dass die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten nach Aufwand oder im Rahmen der branchenüblichen Ansätze (in Prozenten des Nebenkostentotals) abgerechnet werden dürfen. Die bisherige Beschränkung auf Heiz- und Warmwasserkosten wurde damit aufgehoben (Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, Zürich 2008, Art. 257 ■ 257b N 26). Dennoch hält auch Art. 5 Abs. 3 VMWG weiterhin fest, dass die Kosten für die Wartung und die Verwaltung nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze abgerechnet werden dürfen. Zu den anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten zählt Art. 5 Abs. 2 lit. f VMWG insbesondere auch die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate. Für das Verwaltungshonorar auf den abgerechneten Heiz- und Nebenkosten gelten in der Schweiz meist 3,5 ■ 5 % als üblicher Ansatz (SVIT-Kommentar, a.a.O.). Eine Abwälzung im Rahmen von 3 ■ 5 % wird auch im Berner Kommentar als zulässig erachtet (Hans Giger: Obligationenrecht, Berner Kommentar, Zürich 2015, Art. 257b N 33). Das Buch Mietrecht für die Praxis nennt in der Fussnote zu den üblichen Ansätzen Gerichtsentscheide, die von Prozentsätze zwischen 2 ■ 4 % ausgehen. Weiter wird erklärt, in der Praxis seien die Prozentsätze je nach Region unterschiedlich, wobei ein Ansatz von 3 % in der Schweiz üblich sei. In der dazugehörigen Fussnote werden weitere Urteile mit einem Ansatz von 3 % aufgeführt. Zudem wird kritisch auf die im SVIT-Kommentar genannten 3,5 ■ 5 % verwiesen. Auch Beat Rohrer führt Ansätze in dieser Höhe an, währenddem Cipriano Alvarez Ansätze bis zu 6 % nennt (Andreas Béguin in: David Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, Zürich 2016, Ziffer 14.6.3.5, S. 348 f. mit den Hinweisen auf die zitierte Praxis und Lehre).

E. 7.2

Thomas Oberle, den sowohl der Vorderrichter wie auch beide Parteien anrufen, hält zunächst fest (a.a.O., S. 104 f.), die Kosten der Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängen würden, dürften dem Mieter gestützt auf Art. 5 Abs. 3 VMWG nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden. Oft würden die Normmietverträge entsprechende Bestimmungen, die im konkreten Fall Anwendung finden, enthalten. Wenn nicht nach Aufwand abgerechnet werde, dürfe eine Verwaltungspauschale von 3 bis 4 Prozent der gesamten Heizkosten geltend gemacht werden. Bei Gasheizungen sei von einer Pauschale von 3 Prozent auszugehen. In einigen

Regionen der Schweiz, namentlich in den Kantonen Aargau und Genf, sei eine Verwaltungspauschale von 4 Prozent der gesamten Heizkosten ortsgebräuchlich. Dem Vermieter sei zu empfehlen, sich bei der Bestimmung der Höhe der Verwaltungspauschale an den ortsüblichen Ansätzen zu orientieren. Bei Gasheizungen sei eine Pauschale von 2 Prozent der gesamten Heizkosten üblich. Anders sehe es allerdings bei Liegenschaften aus, die der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) unterworfen seien. Wenn die VHKA-Installationsfirma mit der Kostenaufteilung auf die Mieter und möglicherweise auch mit der Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung beauftragt sei, könnten die Kosten dieser Leistungen gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. f VMWG dem Mieter vollumfänglich als Heizkosten belastet werden. Wenn diese Kosten in der Heizkostenabrechnung aufgeführt würden, dürfe auf diesen Kosten nicht noch eine Verwaltungspauschale berechnet werden. Der Vermieter habe zudem bei der Berechnung des Verwaltungshonorars zu berücksichtigen, dass durch die Fremdvergabe der Kostenaufteilung (und allenfalls der Abrechnungserstellung) sein Verwaltungsaufwand stark reduziert worden sei. Die Erhebung einer Verwaltungspauschale von 3 und mehr Prozent auf den restlichen Heizkosten Brennstoffverbrauch, elektrischer Strom für Brenner und Umwälzpumpe, Kaminfegerkosten etc.) lasse sich dann unter Umständen nicht mehr rechtfertigen. Der Vermieter dürfe dem Mieter grundsätzlich nur die tatsächlichen Kosten belasten. Er werde daher im ersten Betriebsjahr nach Einführung der VHKA nicht darum herumkommen, den ihm verbleibenden Verwaltungsaufwand zu bestimmen und demgemäss sein Verwaltungshonorar festzulegen. Dieses werde je höher sein, je weniger mit der Heizkostenabrechnung zusammenhängende Aufgaben der VHKA-Installationsfirma übertragen würden. Eine minimale Verwaltungspauschale von einem Prozent auf den Heizkosten (abzüglich des Verwaltungshonorars der VHKA-Installationsfirma) sei auf jeden Fall angebracht, weil dem Vermieter stets ein gewisser Verwaltungsaufwand verbleibe.

E. 7.3

Das von der Beschwerdeführerin gestellte Feststellungsbegehren beinhaltet zwei verschiedene Feststellungen, nämlich diejenige nach der maximalen Höhe der Verwaltungspauschale für die Heiz- und Warmwasserkosten und diejenige nach der maximalen Höhe der Verwaltungspauschale für die übrigen Nebenkosten. Auch im Entscheid des Appellationsgerichts Basel-Stadt vom 16. Oktober 2015 (ZB.2015.8), der von der Beschwerdeführerin angerufen wird, wird die Notwendigkeit der Unterscheidung zwischen Abrechnungskosten für die allgemeinen Nebenkosten und für Heizkosten festgehalten (E. 6.3). Trotz der unterschiedlichen Feststellungsbegehren unterscheiden die Ausführungen in der Beschwerde nicht wirklich nach diesen beiden Gegenständen. Insbesondere der zweite Teil der Vorbringen bezieht sich nur auf die Verwaltungspauschale für die Heiz- und Warmwasserkosten. Auch die zitierte Lehre und Praxis unterscheidet nicht konsequent zwischen den beiden Pauschalen, wobei sich die Angaben zu den üblichen Ansätzen jedoch überwiegend auf die Pauschalen für die Heiz- und Warmwasserkosten beziehen. Aus diesen Gründen wird nachfolgend in erster Linie die maximale Höhe der Verwaltungspauschale für Heiz- und Warmwasserkosten behandelt, zumal dafür ohnehin die Feststellung eines tieferen Prozentsatzes verlangt wird. Zu differenzieren ist hingegen zwischen der Tatfrage, welche Verwaltungspauschale in der Region Basel üblich ist, und der Rechtsfrage, bis zu welcher Höhe die Verwaltungspauschale zulässig ist und nicht gegen das Prinzip der effektiven Kosten und das Verbot der Gewinnerzielung aus der Nebenkostenüberwälzung verstösst.

E. 7.4

In der Lehre wird für die Schweiz im Allgemeinen von einer Verwaltungspauschale in einem Rahmen zwischen 3 und 5 % ausgegangen, wobei auf die regionalen Unterschiede hingewiesen wird. Folglich ist unbestritten, dass sich die Verwaltungspauschalen an den ortsüblichen Ansätzen zu orientieren haben. Die Beschwerdeführerin behauptet, in der Region Basel und somit auch in Dornach seien pauschale Verwaltungskosten von 3 % der Nebenkosten üblich. Den Beweis für diese Tatsache bleibt sie allerdings schuldig. Im Entscheid des Appellationsgerichts Basel-Stadt vom 16. Oktober 2015 ist zwar von einem allgemeinen Verwaltungshonorar von 3 % die Rede (bezogen auf sämtliche Nebenkosten). Dieser Ansatz war indessen unter den Parteien nicht umstritten und das Gericht hat ihn auch nicht weiter überprüft. Zudem handelte es sich in jenem Fall beim Mietobjekt um ein Shopping-Center. Auch dass die Schlichtungsstellen für Mietangelegenheiten Basel-Land und Basel-Stadt ein übliches Verwaltungshonorar von 3 % zur Anwendung bringen würden, ist eine blosse, unbelegte Behauptung. Soweit in den weiteren zitierten Gerichtsentscheiden anderer Kantone von Verwaltungshonoraren von 3 % oder weniger die Rede ist, kann darauf zum Vorneherein nicht abgestellt werden. Die dortigen Pauschalen können für die Region Basel genauso wenig entscheidend sein wie der Ansatz von 4 % im Kanton Genf, auch wenn dieser Kanton doch eher vergleichbar ist mit der Region Basel als beispielsweise der Kanton Nidwalden. Insofern erübrigt sich eine weitere Erörterung der konkreten prozessualen Fragestellung in jenen Entscheiden. Dagegen soll im Nachbarkanton Aargau eine Verwaltungspauschale von 4 % der gesamten Heizkosten ortsgebräuchlich sein (Thomas Oberle, a.a.O., S. 104). Zusammenfassend konnte die Klägerin somit nicht beweisen, dass in der Region Basel bzw. in Dornach eine Verwaltungspauschale von weniger als 4 % üblich ist. Diesen Beweis erbrachte sie weder in Bezug auf den Ansatz für die Heiz- und Warmwasserkosten noch in Bezug auf diejenigen für die übrigen Nebenkosten. Zudem hat sie selbst die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag unterschrieben, wonach zu den Heiz- und Warmwasserkosten auch die Verwaltungstätigkeit gehört, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die Kosten dafür sollen in der Regel 3 bis 4 % der Gesamtkosten betragen (Klagebeilage 2). Damit hat sie ausdrücklich anerkannt, dass die Verwaltungspauschale 4 % betragen kann. Dementsprechend hat sie seit Mietbeginn Verwaltungskosten zu diesem Ansatz bezahlt. Der Beschwerdeführerin gelingt es somit nicht, die implizite Feststellung des Vorderrichters, wonach eine Verwaltungspauschale von 4 % in der Agglomeration Basel üblich ist, in Frage zu stellen.

E. 7.5

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die VHKA- Installationsfirma sei nicht nur mit der Erfassung, sondern auch mit der Kostenaufteilung auf die Mieter beauftragt, und zieht daraus Folgerungen in Bezug auf die Pauschale für das Verwaltungshonorar. Die Beschwerdegegnerin bestreitet dies und behauptet, die Firma D.____ AG sei einzig für die Ablesung besorgt und erbringe keine eigentliche Abrechnungsverwaltungstätigkeit. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Heiz- und Betriebskostenabrechnungen der Vermieterin enthalten jeweils nach einer Aufstellung der Gesamtkosten eine Aufteilung der Kosten auf die Mieter (Klagebeilagen 6, 8 und 15 ■ 18). Die Abrechnung für die Zeit nach der Sanierung der Mietliegenschaft vom 1. Oktober 2013 ■ 30. September 2014 unterscheidet sich diesbezüglich auch gar nicht von den früheren Abrechnungen vor der Sanierung. Die zur erwähnten Abrechnung gehörige Ablesequittung der Firma D.____ AG

enthält nur Verbrauchsdaten (Klagebeilage 19). Eine Fremdvergabe der Kostenaufteilung zwischen den Mietern oder gar die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung durch die Ablesefirma, was den Verwaltungsaufwand der Vermieterin erheblich reduzieren würde, ist daher nicht erstellt. Mit ihrer im Übrigen lediglich erneuerten Behauptung, aus den Abrechnungen der Firma D.____ AG sei ersichtlich, die Aufteilung der Wärmekosten werde von der dafür spezialisierten Fachfirma vorgenommen, vermag die Beschwerdeführerin die Feststellung des Vorderrichters nicht umzustossen. Damit erübrigt sich eine Prüfung, inwiefern sich wegen dem Beizug der Ablesefirma eine Herabsetzung der Verwaltungspauschale rechtfertigen würde. Die weitere Frage, inwiefern die Verwaltungspauschale auch auf den Kosten der Ablesefirma erhoben werden darf, ist aufgrund des gestellten Feststellungsbegehrens betreffend die Höhe der Verwaltungspauschale ebenfalls nicht zu beurteilen. Die Frage nach der Höhe der einzelnen Positionen wäre vielmehr bei der Anfechtung einer konkreten Heiz- und Betriebskostenabrechnung zu prüfen ■ oder im Rahmen eines anders formulierten Feststellungsbegehrens. Auch in diesem Punkt ist der Entscheid des Vorderrichters nicht zu beanstanden.

E. 7.6

Die Beschwerdeführerin verlangt wegen des Ersatzes der Öl- durch eine Gasheizung eine Herabsetzung der Verwaltungspauschale auf 2 %. Sie beruft sich dabei auf Thomas Oberle (a.a.O., S. 105). Soweit ersichtlich, ist Thomas Oberle der einzige, der sich zu einer geringeren Verwaltungspauschale beim Einsatz einer Gasheizung äussert. Zudem begründet er seine Meinung in keiner Weise. Vielmehr fällt auf, dass er sich nur wenige Zeilen vor der zitierten Äusserung für eine Pauschale von 3 % ausspricht. Auch die Beschwerdeführerin lässt jegliche Begründung vermissen, wieso der Wechsel zu einer Gasheizung eine Senkung der Verwaltungspauschale bewirken sollte. Es ist ausserdem weder ersichtlich noch irgendwie dargelegt, dass die Vermieterin wegen der unveränderten Pauschale nun einen unzulässigen Gewinn erzielen würde. Mangels Substantiierung ist auf diesen Einwand nicht näher einzugehen. Die Höhe der Verwaltungspauschale ist daher auch nicht als unzulässig zu beurteilen.

8.1 Ausformuliert verlangt die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der maximalen Verwaltungspauschale die weitere Feststellung, dass die Mehrwertsteuer auf den Verwaltungskosten den Mietern nur weiterbelastet werden darf, wenn deren Bezahlung für jedes Mietverhältnis konkret nachgewiesen ist. Der Vorderrichter hat eine solche Feststellung abgelehnt, weil es aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der Beklagten nicht möglich sei, einen auf das einzelne Mietverhältnis heruntergebrochenen Beleg vorzulegen. Dies zu verlangen, stelle eine beweismässige Härte dar. Zudem seien keine Gründe ersichtlich, warum die Beklagte für einzelne Mietverhältnisse die Mehrwertsteuer nicht an die eidgenössische Steuerverwaltung weitergeleitet haben solle. Es bestehe eine Bussenandrohung für ein Einbehalten der Mehrwertsteuer. Wegen fehlender Anhaltspunkte für das Gegenteil sei von einer Abführung an die Steuerverwaltung auszugehen.

8.2 Die Beschwerdeführerin verweist für ihren Standpunkt vorab auf den Entscheid des Tribunal des baux vom 24. Januar 2007 (Deutsch wiedergegeben in mp 3/09, S. 150). Die Auffassung des Vorderrichters sei unzutreffend und stelle eine Verletzung von Art. 8 ZGB dar, wonach derjenige eine bestrittene Tatsache nachzuweisen hatte, der sie behauptet. Der konkrete Nachweis der Abführung der Mehrwertsteuer auf den bezahlten und anteilmässig weiterbelasteten Nebenkosten lasse sich entgegen der im Übrigen nicht begründeten

gegenteiligen Auffassung der Vorinstanz durchaus bewerkstelligen. Jedenfalls stelle die generelle Unterstellung eines Unternehmens unter die Mehrwertsteuerpflicht sowie der Hinweis, dass Mehrwertsteuerpflichtige die Mehrwertsteuer unter Bussenandrohung zu bezahlen habe, noch keinen Nachweis der tatsächlichen Abführung der Mehrwertsteuer dar.

8.3 Die Beschwerdegegnerin hält fest, dass die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Verwaltungshonorar auch die bestehende Mehrwertsteuerpflicht anerkannt hat. Es stehe ausser Frage, dass die Verwaltung der Mietliegenschaft, die C.____ AG, mehrwertsteuerpflichtig sei. Die Pflicht zur Bezahlung der Mehrwertsteuer würde durch deren Nichtbezahlung nicht entfallen. Die Schuld bleibe, weshalb es nicht nötig sei, die effektive Ablieferung nachzuweisen. Die Mehrwertsteueranforderung erfolge auf einem quartalsweisen oder halbjährlichen Gesamtumsatz, so dass kein Zahlungsbeleg für das zur Diskussion stehende Verwaltungshonorar existiere und vorgelegt werden könne. Die Argumentation der Beschwerdeführerin erweise sich als haltlos und schikanös und unterstelle letztlich einen Mehrwertsteuerbetrug.

8.4 Das Tribunal des baux du Canton de Vaud hat aus dem Grundsatz, dass der Vermieter aus den Nebenkosten keinerlei Gewinn erzielen darf, abgeleitet, dass er nachweisen muss, dass die Aufwendungen für die Mehrwertsteuer tatsächlich angefallen sind. Es hat sodann festgehalten, dass die Beklagten den Beweis nach Art. 8 des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210), wonach sie auf den Administrativkosten die Mehrwertsteuer auch wirklich entrichtet hatten, nicht erbringen konnten. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin weder die Mehrwertsteuerpflicht noch die entsprechende Bezahlung jemals ernsthaft und begründet bestritten. Sie hat nicht einen einzigen ernstzunehmenden Anhaltspunkt dafür angeführt, der auf eine Nichtbezahlung hinweisen würde. Vielmehr hat sie sich damit begnügt, in grundsätzlicher Weise die Forderung aufzustellen, die Abführung der Mehrwertsteuer sei nachzuweisen. Auf den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen der C.____ AG ist eine Mehrwertsteuernummer angebracht (Klagebeilagen 6, 9 und 15 ■ 18. Zudem trifft es zu, dass es keine Einzelzahlung für die auf den in Rechnung gestellten Verwaltungskosten aufgerechnete Mehrwertsteuer gibt und somit dafür auch kein Beweis erbracht werden kann, dass die Mehrwertsteuer für die den einzelnen Mietern in Rechnung gestellten Verwaltungskosten bezahlt worden ist. Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, der entsprechende Beweis lasse sich bewerkstelligen, schweigt sich aber darüber aus, was denn vorzulegen wäre. Die Beschwerdeführerin bringt somit nichts vor, was die Beweiswürdigung des Vorderrichters in Frage stellen könnte. Seine tatsächliche Folgerung, es sei von einer Abführung an die Steuerverwaltung auszugehen, ist demnach nicht zu beanstanden. Ohnehin ist für die beantragte Feststellung kein Feststellungsinteresse dargelegt und ersichtlich.

E. 9

Die Beschwerdeführerin ist somit einzig in dem Punkt durchgedrungen, als der Vorderrichter die Nichtigkeit der Änderung des Verteilschlüssels für die Wasserkosten auf die Abrechnungsperiode 2012/2013 beschränkt und die Gültigkeit des neuen Schlüssels ab der Abrechnungsperiode 2013/2014 festgestellt hat. Der durch diesen Punkt verursachte Aufwand war gering. In Bezug auf die Verwaltungspauschale und die Mehrwertsteuer hingegen ist die Beschwerdeführerin unterlegen. Hier ist der massgebliche Aufwand angefallen. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Ziffer 2 des angefochtenen Urteils wird aufgehoben und ohne die zeitliche Beschränkung der Nichtigkeit neu formuliert. Im Gesamtergebnis erfährt das angefochtene

Urteil nur eine kleine Korrektur. Eine Neuverteilung der erstinstanzlichen Verfahrenskosten drängt sich umso weniger auf, als durch den Kostenentscheid für das Verfahren vor Obergericht eine gewisse Kompensation erfolgt. Insgesamt rechtfertigt es sich somit, die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens mit einer Entscheidungsgebühr von CHF 1'350.00 der Beschwerdeführerin zu drei Vierteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Viertel aufzuerlegen. Die von den Parteivertretern eingereichten Honorarnoten erscheinen angemessen. Dies gilt auch für den von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Stundenansatz. Dieser liegt im Rahmen von § 158 Abs. 2 des Gebührentarifs (GT; BSG 615.11). Darüber hinaus liegt die Gesamtsumme unter derjenigen des Gegenanwalts und die Beschwerdereplik enthält viele unnötige Wiederholungen. Die Beschwerdeführerin hat demnach der Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'413.60 (inkl. Auslagen und MwSt.) zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Ziffer 2 des Urteils des Amtsgerichtspräsidenten von Dorneck-Thierstein vom 5. September 2018 wird aufgehoben.

2. Ziffer 2 des Urteils lautet neu wie folgt: Es wird festgestellt, dass die von der Vermieterschaft ohne Formularverwendung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR vorgenommene Änderung des Schlüssels betreffend die Verteilung der Kosten für Wasser/ARA von bisher (HK/BK 2011/2012) nach Quadratmetern und neu (ab HK/BK 2012/2013) nach Verbrauch nichtig ist.

3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

5.A. ___ hat der B. ___ für das obergerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'413.60 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt weniger als CHF 15'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Frey

Schaller

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