



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht
vom 24. Mai 2022 (400 22 45)**

Obligationenrecht / Zivilprozessrecht

Abgrenzung des materiellen Einsichtsrechts von der prozessualen Editionsspflicht (E. 4.2); Vermieter haben auch bei der pauschalen Nebenkostenabrechnung die Pflicht, der Mieterschaft gemäss Art. 257b Abs. 2 OR i.V.m. Art. 8 Abs. 2 VMWG Einsicht in die sachdienlichen Originalunterlagen zu gewähren, um den Dreijahresdurchschnittswert von Nebenkosten nach Art. 4 Abs. 2 VMWG zu überprüfen (E. 4.2); der Schärfegrad des Approximativen erweist sich als ausreichend (E. 4.3).

Besetzung

Präsident Roland Hofmann,
Richter Philippe Spitz (Ref.), Richterin Barbara Jermann Richterich;
Gerichtsschreiber i.V. Marco Schock

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokat Andreas Béguin, Picassoplatz 8, 4010 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____,
vertreten durch Advokat Pascal Riedo, Hauptstrasse 54, 4132 Muttenz,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

**Miete / Nebenkosten, Herausgabebegehren,
ev. Reduktionsbegehren und Forderung**
Berufung gegen den Entscheid des Gerichtspräsidenten des Zivilkreis-
gerichts Basel-Landschaft West vom 4. November 2021

A. B.____ ist Eigentümerin und Vermieterin verschiedener Liegenschaften an der Y.____strasse 21, 23, 25 und 25a in Z.____. Zwischen A.____ und B.____ war bereits im Jahr 1978 ein erster Mietvertrag über die Nutzung verschiedener Künstlerateliers in der Liegenschaft an der Hardstrasse 25a zustande gekommen. In der Zwischenzeit schlossen die Parteien per 1. Juli 1996 einen neuen Mietvertrag ab. Seit dessen letzter Änderung vom 23. Juni 2008 galt zwischen den Parteien ein monatlicher Nettomietzins von CHF 2'254.00 zuzüglich Nebenkosten (Betriebskosten) von CHF 280.00 für Heizkosten und CHF 200.00 für Warmwasser/ Abwasser, jeweils a conto.

B. Mit Vereinbarung zwischen B.____ und A.____ vor der Kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-Landschaft vom 15. August 2017 wurde in deren Ziff. 4 anstelle der bisherigen monatlichen Akontozahlungen von CHF 480.00 die Bezahlung einer monatlichen Pauschale für die reinen Heizkosten (ohne Warmwasser) in der Höhe von CHF 275.00 vereinbart, wobei die Höhe der Pauschale als kostendeckend bezeichnet wurde.

C. Im Zuge der im Januar 2020 wiederum entfachten Diskussion zwischen den Parteien betreffend die Abrechnung und Überprüfung der erhobenen Nebenkosten wandte sich A.____ mit Schlichtungsgesuch vom 5. Februar 2020 an die zuständige kantonale Mietschlichtungsstelle. Der von den Parteien anlässlich der Verhandlung vom 8. September 2020 abgeschlossene Vergleich wurde von B.____ widerrufen, woraufhin A.____ die Klagebewilligung erteilt wurde.

D. Mit Klage vom 29. September 2020 gelangte A.____ (nachfolgend: Klägerin) an das Präsidium des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West. Sie reichte diverse Unterlagen ein und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Beklagte zur Edition folgender Unterlagen/Belege zur Überprüfung der vereinbarten Heizkostenpauschale von monatlich CHF 275.00 zu verpflichten:*
 - *Verteilschlüssel (Aufteilung sämtlicher anfallenden Heizkosten/Warmwasserkosten auf sämtliche beteiligten Nutzer);*
 - *Ablesedaten des individuellen Wärmeverbrauchs von sämtlichen Wärmebezüglern der Liegenschaften Y.____strasse 21, 23, 25 und 25A, Z.____, der Abrechnungsperioden 2016/2017, 2017/2018 und 2018/2019; eventualiter Ausnahmegewilligung betreffend Befreiung vom VHKA-Obligatorium.*
2. *Eventualiter sei*
 - 2.1 *Die Heizkostenpauschale mit Wirkung ab März 2020 angemessen herabzusetzen, mindestens auf CHF 200.00 monatlich;*
 - 2.2 *Die Beklagte zur teilweisen Rückzahlung der monatlichen Pauschalzahlungen an die Heizkosten im Betrag von CHF 2'400. 00 nebst 5% Zins seit Klageeinreichung an die Klägerin zu verurteilen, Mehrforderung vorbehalten.*
3. *Unter o/e-Kostenfolge.*

E. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2020 reichte B.____ (nachfolgend: Beklagte) ihre Stellungnahme zur Klage ein. Sie beantragte die vollumfängliche Abweisung der Klage, soweit darauf einzutreten sei, dies unter o/e-Kostenfolge.

F. Die Parteien nahmen mit Replik vom 15. Februar 2021 und Duplik vom 29. April 2021 abermals zur Sache Stellung und hielten beidseits an den gestellten Rechtsbegehren fest.

G. Die Beklagte reichte mit Eingabe vom 31. August 2021 den Wärmeliefervertrag der B.____ mit der C.____ AG ein und nahm zum Editionsbegehren der Klägerin, wonach der Ver-

teilschlüssel mit weiteren Belegen zu versehen sei, Stellung und verneinte einen diesbezüglichen Anspruch, da der Verteilschlüssel der Klägerin bereits vor der Mietschlichtungsstelle übergeben worden sei. Es sei nicht erkennbar, was überdies noch einzureichen wäre.

H. Mit Entscheid vom 4. November 2021 des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West (nachfolgend: Zivilkreisgericht bzw. Vorinstanz) wurde die Klage abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die Klägerin wurde dazu verurteilt, die Gerichtsgebühr von CHF 3'000.00 (bei schriftlicher Begründung des Entscheids) zu übernehmen sowie der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 5'654.25 (inkl. MWST von CHF 404.25) zu bezahlen.

I. Gegen diesen Entscheid erklärte die A.____, vertreten durch Advokat Andreas Béguin (fortan: Berufungsklägerin), mit Eingabe vom 10. Februar 2022 Berufung beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht (nachfolgend: Kantonsgericht), und stellte die folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei in Gutheissung der Berufung der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
2. *Für den Fall der materiellen Beurteilung durch das Kantonsgericht sei in Gutheissung der Berufung der angefochtene Entscheid vom 4. November 2021 aufzuheben und es sei:*

2.1 die Beklagte zur Edition folgender Unterlagen/Belege zur Überprüfung der vereinbarten Heizkostenpauschale von monatlich CHF 275.00 zu verpflichten:

- *der Belege zum Verteilschlüssel (Aufteilung sämtlicher anfallenden Heizkosten auf sämtliche beteiligten Nutzer), insbes. massstabgetreue Pläne;*
- *der Ablesedaten des individuellen Wärmeverbrauchs von sämtlichen Wärmebezüglern der Liegenschaften Y.____strasse 25 und 25A, Z.____, der Abrechnungsperioden 2016/2017, 2017/2018 und 2018/2019; eventualiter der Ausnahmegewilligung betreffend die Befreiung vom VHKA-Obligatorium.*

2.2 eventualiter:

- *die monatliche Heizkostenpauschale von CHF 275.00 mit Wirkung ab März 2020 angemessen herabzusetzen, mindestens auf CHF 200.00 monatlich;*
- *die Beklagte zur teilweisen Rückzahlung der monatlichen Pauschalzahlungen an die Heizkosten im Betrag von CHF 2'400.00 nebst 5 % Zins seit Klageeinreichung an die Klägerin zu verurteilen, Mehrforderung vorbehalten.*

3. *Es seien die o/e Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens der Berufungsbeklagten/Beklagten/Vermieterin aufzuerlegen.*

J. Mit Berufungsantwort vom 6. April 2022 beantragte die B.____, vertreten durch Advokat Pascal Riedo (fortan: Berufungsbeklagte), es sei die Berufung gegen den Entscheid des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts vom 4. November 2021 abzuweisen und dieser zu bestätigen. Zudem seien die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens der Berufungsklägerin aufzuerlegen.

K. Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 7. April 2022 wurde die Berufungsantwort der Berufungsklägerin zur Kenntnisnahme übermittelt, der Schriftenwechsel geschlossen sowie der Entscheid der Dreierkammer des Kantonsgerichts aufgrund der Akten in Aussicht gestellt.

Erwägungen

1.1 Gegen erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Diese Streitwertgrenze ist vorliegend mit einem strittigen Betrag in der Höhe von insgesamt CHF 21'300.00 (dazu Erwägungen 1 und 9 des angefochtenen Entscheids) offensichtlich erreicht. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bzw. seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Der angefochtene Entscheid des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts vom 4. November 2021 ist der Berufungsklägerin mit schriftlicher Begründung gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 11. Januar 2022 zugestellt worden. Die Rechtsmittelfrist von 30 Tagen hat am 10. Februar 2022 geendet und ist durch die Postaufgabe der Berufung gleichentags gewahrt worden.

1.2 Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe das Recht unrichtig angewendet, indem sie dem klägerischen Editionsbegehren betreffend die Belege des geltend gemachten unklaren Verteilschlüssels der Nebenkosten nicht stattgegeben habe. Sie habe zudem den rechtserheblichen Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt und insbesondere den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Diese Rügen sind einer Berufung zugänglich und es kann festgehalten werden, dass die Rechtsmitteleingabe den Anforderungen hinsichtlich der Rügepflicht genügt. Sachlich zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Berufung ist laut § 6 Abs. 1 lit. c des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; SGS 221) die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts. Der Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren in Höhe von CHF 2'200.00 ist mit Valutadatum vom 28. Februar 2022 ebenfalls fristgerecht geleistet worden. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen nach Art. 59 ZPO erfüllt sind, ist auf die Berufung einzutreten.

1.3 Vorliegend gelangt nach Art. 243 Abs. 1 ZPO das vereinfachte Verfahren zur Anwendung. Das Gericht stellt den Sachverhalt gestützt auf Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO von Amtes wegen fest. Von der Berufungsklägerin wird die Verletzung des Novenrechts nach Art. 229 ZPO, resp. des Beweisrechts als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör gerügt. Die Vorinstanz wies die zu Beginn der Hauptverhandlung vom 4. November 2021 von der Berufungsklägerin eingereichten Unterlagen betreffend die Abrechnungsperiode 2016/2017 aufgrund eingetretener Novenschranke als verspätet aus dem Recht. Sie erwog zudem, selbst wenn die betreffenden Unterlagen zuzulassen gewesen wären, vermöge die Berufungsklägerin daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen dieses Berufungsentscheides ergeben wird, kann die Frage eines allfälligen Eintritts der Novenschranke offengelassen werden, da die Berufungsklägerin selbst bei einer allfälligen Berücksichtigung der am 4. November 2021 eingereichten Unterlagen mit ihren Begehren nicht durchzudringen vermag.

2.1.1 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid vorab festgehalten, es sei zwischen den Parteien unbestritten, dass der Mieterin aufgrund von Art. 257b des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR; SR 220) ein Einsichtsrecht in die Belege über die Nebenkosten zukomme. Die Berufungsklägerin anerkenne überdies, dass ihr die Ausübung dieses Einsichtsrechts im Grunde ermöglicht worden sei. Im Kern gelte es zu klären, welcher Überprüfungsichte die zwischen den Parteien getroffene Nebenkostenvereinbarung unterliege und ob die dazu von der Berufungsbeklagten zur Verfügung gestellten Belege eine solche Überprüfung ermöglichen würden. Die Vorinstanz hielt unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung fest, dass bei einer Vereinbarung über die Bezahlung einer Pauschale für ausdrücklich bezeichnete Nebenkosten zu überprüfen sei, ob die verlangte Pauschale nach Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11) dem Durchschnittswert der effektiv angefallenen Nebenkosten in einer Periode von drei Jahren entspreche und sich nicht allzu weit von den tatsächlichen Kosten entferne (BGE 132 III 24 E. 3.3). Gestützt auf die eingereichten Abrechnungen zu den Heizkosten berechnete die Vorinstanz, dass sich der Durchschnitt der Heizkosten der Perioden 2017/2018 bis 2019/2020 auf CHF 37'512.70 belaufe. Folglich lasse sich festhalten, dass dieser Durchschnittswert beinahe der Höhe der Heizkosten im Zeitpunkt der Vereinbarung, namentlich der Periode 2016/2017 entspreche, in welcher die Heizkosten CHF 37'850.95 betragen hätten. Unter Verweis auf den Kerngehalt der entsprechenden Bundesgerichtsrechtsprechung (vgl. BGE 132 III 24) folgerte die Vorinstanz, dass die der vereinbarten Pauschale zugrundeliegenden Heizkosten dem Durchschnitt der darauffolgenden Abrechnungsperioden sehr nahekomme und sich "nicht allzu weit" entfernte habe. Dieser Schärfegrad des Approximativen müsse im Kontext der pauschalen Nebenkostenabrechnung ausreichen. Dies habe umso mehr zu gelten, als den Parteien die Basis der Heizkosten im Zeitpunkt ihres Systemwechsels einerseits bewusst gewesen sei und andererseits auch unangefochten geblieben sei. Nicht ohne Grund hätten die Parteien schliesslich auch festgehalten, dass die vereinbarte Pauschale im Zeitpunkt der Vereinbarung als kostendeckend anzusehen gewesen sei. Diese Vereinbarung könne nicht bedeuten, dass man sich jeglicher Überprüfung "pro futuro" enthebe, was schon Art. 4 Abs. 2 VMWG zuwiderlaufen würde. Dennoch zeige sich klarerweise, dass die Berufungsklägerin die Grundlagen der Vereinbarung der Pauschalzahlung akzeptiert hätte. Weiter führte die Vorinstanz aus, dass die Berufungsklägerin mit der der Rüge zugrundeliegenden Annahme, der Verteilschlüssel sei nicht nachvollziehbar bzw. nicht belegt, fehlerhaft sei. Denn hätte sie einen von der Vermieterin bzw. Berufungsbeklagten angewandten Verteilschlüssel anzweifeln oder dessen Unklarheit rügen wollen, wäre sie gehalten gewesen, dies bereits im Zeitpunkt des Systemwechsels vorzubringen, was umso mehr gelten müsse, da die Berufungsklägerin bereits dazumal rechtlich vertreten gewesen sei. Eine effektive Ausscheidung und Abrechnungspflicht der Nebenkosten sei im System der Pauschalzahlung gerade nicht mehr Thema. Demgemäss sei es auch irrelevant, ob es in der Zwischenzeit Änderungen im Bestand der Mietparteien gegeben habe. Ebenso zeige sich, dass die von der Berufungsklägerin edierten Belege betreffend die Abrechnungsperiode 1996/1997 für die Überprüfbarkeit der Heizkosten ab der Abrechnungsperiode 2016/2017 nicht von Bedeutung sein könnten, zumal die Überprüfbarkeit des Verlaufs der Heizkosten, wie sie anhand der vorgelegten Belege ermöglicht werde, im System der pauschalen Nebenkostenenerhebung allemal ausreichen müsse. Überdies liefere die schriftliche Auskunft der C.____ AG vom 9. Juni 2021 sowie die Zeugenbefragung des Hauswarts der streitgegenständlichen Liegenschaft, D.____, Beweis dafür, dass die Heizkosten, die der Berufungsklägerin belastet würden bzw. für welche die Berufungsklägerin eine Pauschale entrichtete, keine Kosten für eine Warmwasseraufbereitung enthalten könne, weshalb sich die Heizkosten auch aus diesem Grund als überprüfbar erweisen würden. Es sei daher festzuhalten, dass die Überprüfung der Pauschale im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMWG anhand der vorliegenden Belege einerseits möglich sei und andererseits, dass sich die festgelegte Pauschale vom Durchschnittswert dreier Jahre nicht allzu weit entferne, womit die Klage abzuweisen sei.

2.1.2 In Bezug auf die als Eventualbegehren beantragte Herabsetzung der Heizkostenpauschale und Verurteilung der Berufungsbeklagten zur teilweisen Rückzahlung zu viel bezahlter Pauschalkosten hielt die Vorinstanz fest, es fehle bereits an einer entsprechenden Grundlage und dessen weitere Begründetheit, insbesondere die von der Berufungsklägerin angeführte Analogie, könne offenbleiben. Insbesondere da es als anerkannt gelte, dass die von der Berufungsbeklagten zur Verfügung gestellten Belege den Durchschnitt der letzten drei Jahre im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMWG ohne Weiteres überprüfen liessen und damit auch dem Einsichtsrecht der Berufungsklägerin gerecht worden sei.

2.2.1 Die Berufungsklägerin macht demgegenüber geltend, dass es die Vorinstanz in unrichtiger Rechtsanwendung unterlassen habe, dem Herausgabebegehren der Berufungsklägerin hinsichtlich der Belege des unklaren Verteilschlüssels, welcher im Laufe des Mietverhältnisses nachweislich gleich mehrfach geändert worden sei, stattzugeben. Mangels gesicherter Kenntnis des anwendbaren Schlüssels zur Verteilung der Heizkosten auf die beteiligten Nutzer lasse sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht beurteilen, ob Art. 4 Abs. 2 VMWG eingehalten werde, sprich ob die vereinbarte Pauschale von monatlich CHF 275.00 dem Durchschnitt der auf die Berufungsklägerin entfallenden Kosten dreier Jahre vor der im Januar 2020 erfolgten Anfrage entspreche. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz lasse sich lediglich aufgrund der Aufstellung der Wärmekosten 2016/2017 bis 2018/2019 durch die Beauftragte der damit bloss behauptete Verteilschlüssel nicht überprüfen und erst recht nicht als erwiesen annehmen, weil nachweislich im Laufe des Mietverhältnisses nun schon mehrere unterschiedliche Verteilschlüssel zur Anwendung gebracht worden seien. Im Weiteren führt die Berufungsklägerin aus, dass sich Rückschlüsse aus dem früheren Regime ableiten liessen, die darauf hindeuten würden, dass sich die Beteiligung der Berufungsklägerin an den Heizkosten seit Mietbeginn insofern nachteilig verändert habe, als ihr in den letzten Jahren höhere Kosten rechnerisch zugeordnet werden würden, was auf eine unzulässige Änderung des Verteilschlüssels hindeute, was wiederum bei der Überprüfung der Pauschale von CHF 275.00 – ob diese dem Durchschnitt der Kosten der letzten Jahre vor erfolgter Anfrage vom Januar 2020 entspreche, welche die Berufungsklägerin anteilmässig zu übernehmen habe – zu berücksichtigen sei. Ausserdem hält die Berufungsklägerin fest, dass die Parteien mit dem Abschluss der Vereinbarung vom 15. August 2017 zwar einen Wechsel im System der Weiterbelastung der Wärmekosten von bisher Akonto (mit Abrechnung) auf neu pauschal (ohne Abrechnung) vertraglich geregelt hätten. Eine Festlegung des Verteilschlüssels sei damit entgegen der impliziten Annahme der Vorinstanz jedoch nicht erfolgt. Sodann rügt die Berufungsklägerin, die Tatsache, dass sich der vorinstanzliche Entscheid mit keinem Wort mit dem Begehren um Herausgabe der Ablesedaten des individuellen Wärmeverbrauchs auseinandersetze, komme einer schwerwiegenden Gehörsverletzung gleich, weil dazu jegliche Begründung fehle und zudem ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt worden sei. Die Berufungsklägerin moniert überdies, die auf BGE 132 III 24 gestützte Auffassung, es reiche ein Schärfegrad des Approximativen zur Überprüfung, ob die Pauschale dem Dreijahresdurchschnitt der Kosten entspreche, sei unbehelflich und bedeute im Ergebnis, dem Prinzip der tatsächlichen Kosten beim Pauschalssystem der Nebenkostenbelastung die Geltung zu versagen, was klar Art. 4 Abs. 2 VMWG und auch Art. 256b Abs. 1 OR widerspreche. Zur Überprüfung, ob die Pauschale den tatsächlichen Kosten entspreche, stehe dem Mieter ein einklagbares Recht auf Einsicht in die Belege zu, dies in gleicher Weise wie bei der Akontovereinbarung, nur dass kein Anspruch auf Erstellung einer eigentlichen Abrechnung bestehe.

2.2.2 Mit dem Eventualbegehren macht die Berufungsklägerin auch im Rechtsmittelverfahren geltend, dass für den Fall der nicht vollständigen Beibringung der erforderlichen Belege zur Überprüfung der Heizkostenpauschale in der Höhe von CHF 275.00, die Pauschale auf CHF 200.00 mit Wirkung auf März 2020 herabzusetzen sei. Die Sanktion der Herabsetzung der

Pauschale sei analog der Rückforderung geleisteter Akontobeiträge bei Verweigerung der Einsichtnahme/Editionspflicht zufolge Verletzung den der Berufungsbeklagten obliegenden Mitwirkungspflichten anzuwenden. Es komme diesfalls eine Umkehr der Beweislast zum Tragen, indem zu vermuten sei, dass die Pauschale im mieterseits geltend gemachten Betrag nicht geschuldet sei.

2.3.1 Demgegenüber legt die Berufungsbeklagte dar, die Parteien hätten im Rahmen ihrer Vereinbarung vom 15. August 2017 (Ziff. 4) explizit festgehalten, dass die Pauschale zum Zeitpunkt der Unterzeichnung als kostendeckend anzusehen sei. Beide Parteien hätten somit die Richtigkeit der vereinbarten Heizkostenpauschale geprüft, worauf sie nun zu behafteten seien. Die entsprechende Vereinbarung sei zudem von der Berufungsklägerin redigiert worden. Weiter bringt die Berufungsbeklagte vor, es sei unzutreffend, dass kein nachvollziehbarer und kein belegter Verteilschlüssel vorliegen soll. Wie den Klagbeilagen 16, 22 und 27 entnommen werden könne, habe die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin nicht nur die Nebenkostenabrechnung für die gesamte Liegenschaft inkl. Details zukommen lassen, sondern auch den Verteilschlüssel. Aus diesen Unterlagen gehe klar hervor, dass die Aufteilung der Heizkosten nach Kubatur erfolgt sei und sich nicht verändert habe. Da die Berufungsklägerin bereits zum Zeitpunkt der Klageeinreichung über sämtliche notwendigen Unterlagen zur Überprüfung der Heizkosten im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMWG verfügt habe, bestehe für das prozessuale Editionsbegehren der Berufungsklägerin von vornherein kein Rechtsschutzinteresse. Eventualiter wäre das Begehren als unberechtigt abzuweisen. Betreffend das Einsichtsrecht moniert die Berufungsbeklagte sodann, dass die Berufungsklägerin einerseits anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung selbst eingeräumt habe, dass kein Editionsanspruch bestehe und andererseits die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin bereits dahingehend entgegengekommen sei, als dass sie die relevanten Unterlagen zusandte und erst später auf das Einsichtsrecht am Ort der Verwaltung verwies. In Bezug auf die Heiz- und Nebenkosten bis zum 30. Juni 2017 merkt die Berufungsbeklagte an, dass mit der Vereinbarung vom 15. August 2017 eine erledigte Streitsache bestehe. Weiter legt die Berufungsbeklagte dar, dass der Boiler zum Zeitpunkt der Vereinbarung vom 15. August 2017 bereits etwa zwei Jahre ausser Betrieb gewesen sei und da die Ansprüche betreffend Nebenkosten mit den Vereinbarungen vom 17./18. August 2017 sowie 15. August 2017 per Saldo abgegolten worden seien, könne die Berufungsklägerin nichts für sich ableiten. Schliesslich hielt die Berufungsbeklagte zusammenfassend fest, dass die vereinbarte Pauschale im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht allzu weit von den tatsächlich angefallenen Heizkosten abweiche und die effektiven Kosten der Berufungsbeklagten höher ausfallen würden als die vereinbarte Heizkostenpauschale. Dieser Umstand sei vorliegend durch die Berufungsklägerin genau und nicht nur approximativ überprüfbar, da der Verteilschlüssel und die entsprechenden Belege vorgelegt, resp. zur Einsicht angeboten worden seien. Somit habe die Berufungsklägerin weder zu hohe Pauschalen bezahlt noch sei ihr das Einsichtsrecht verwehrt worden.

2.3.2 In Bezug auf das Eventualbegehren moniert die Berufungsbeklagte, dass sich die tatsächlichen Heizkosten seit der Vereinbarung der Pauschale bereits im Grundsatz nicht "allzu weit" zum Nachteil der Berufungsklägerin verändert hätten und daher kein Raum für eine Senkung der Pauschale resp. kein Forderungsanspruch bestehe. Aus den Abrechnungen sowie dem Verteilschlüssel ergebe sich, dass die effektiven monatlichen Heizkosten der Berufungsbeklagten weitaus höher wären, als die vereinbarte Pauschale ausgefallen sei. Auch dies lasse sich aus den der Berufungsklägerin zur Verfügung gestellten Unterlagen errechnen.

3.1.1 Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Nach Art. 257b Abs. 1 OR sind die Nebenkosten bei Wohn- und Geschäftsräumen die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-,

Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben. Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Mit dieser Bestimmung bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass die Nebenkosten grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Der Mieter hat aber nur für diejenigen Nebenkosten aufzukommen, die im Vertrag eindeutig und genau bezeichnet werden. Mangels einer speziellen Vereinbarung sind solche Kosten im Mietzins inbegriffen (BGE 135 III 591 E. 4.3 sowie BGE 121 III 460 E. 2a/aa; BGer 4C.24/2002 vom 29. April 2002 E. 2.1, publ. in: mp 2002 S. 164). Die besondere Vereinbarung kann schriftlich, mündlich oder konkludent vereinbart werden (vgl. BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 5). Eine entsprechende Vereinbarung kann vorsehen, dass die ausdrücklich bezeichneten Nebenkosten mit einer Pauschale abgegolten werden oder dass sie mindestens einmal jährlich abgerechnet werden, wobei der Mieter in der Regel Akontozahlungen leistet (BGE 121 III 460 E. 2a/aa S. 462; vgl. ZK-OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Auflage, Zürich 2019, Art. 257a-257b OR N 19 f).

3.1.2 Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese gemäss Art. 4 Abs. 1 VMWG jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Erhebt er sie pauschal, muss er auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen (Art. 4 Abs. 2 VMWG). Damit soll verhindert werden, dass sich die Pauschale "allzu weit" von den tatsächlichen Kosten entfernt (BGE 132 III 24 E. 3.3 m.w.H.). Denn mit der Zahlung der Pauschale sind die Nebenkosten für die Zahlperiode abgegolten, unabhängig davon, ob sie tatsächlich tiefer oder höher zu liegen kommen (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., 257b OR N 19). Die vorgenannte Vorschrift stellt einen gewissen Ausgleich dafür dar, dass mit der Zulassung der Pauschalierung der Nebenkosten vom Grundsatz abgewichen wird, dass der Vermieter dem Mieter nur solche Kosten weiter belasten darf, die er tatsächlich aufgewendet hat (BGE 132 III 24 E. 3.3 m.w.H.).

3.2.1 Die Lehre geht davon aus, dass den Vermieter auch bei der pauschalen Nebenkostenabrechnung die Pflicht trifft, der Mieterschaft oder dessen bevollmächtigtem Vertreter gemäss Art. 257b Abs. 2 OR i.V.m. Art. 8 Abs. 2 VMWG Einsicht in die sachdienlichen Originalunterlagen zu gewähren, um den Dreijahresdurchschnittswert nach Art. 4 Abs. 2 VMWG zu überprüfen (BSK OR I-WEBER, 7. Auflage, Basel 2020, Art. 257b N 5; SVIT-Kommentar-BIBER, 4. Auflage, Zürich 2018, Art. 257-257b N 33, HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 28). In Bezug auf die pauschalen Nebenkostenabrechnung nach Art. 4 Abs. 2 VMWG besteht aber keine Abrechnungspflicht wie sie für die Akontozahlung gesetzlich vorgesehen ist (Art. 4 Abs. 1 VMWG; vgl. BGer 4A_209/2019 vom 8. Oktober 2019 E. 8.2; HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 34).

3.2.2 Das Einsichtsrecht besteht sowohl bei der Vereinbarung einer Akontozahlung als auch bei einer vereinbarten Pauschalzahlung (WEBER, a.a.O., Art. 257b N 5; HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 28; BIBER, Art. 257-257b N 33). Die Modalitäten der Einsichtnahme finden keine explizite gesetzliche Normierung. Den Parteien steht es folglich frei, die Modalitäten vertraglich zu regeln. Das Einsichtsrecht der Mieterschaft darf aber nicht beschränkt werden (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 31). Haben die Parteien keine Vereinbarung über die Modalitäten der Einsichtnahme getroffen, gelten allgemeinvertragliche Grundsätze wie insbesondere, dass nach Art. 74 Abs. 2 Ziff. 3 OR die Einsicht am Wohnort oder am Geschäftssitz des Vermieters oder seiner Verwaltung zu nehmen ist, die Einsichtnahme zu den üblichen Geschäftszeiten an einem festgesetzten Tag zu erfolgen hat (Art. 79 OR) sowie die Einsichtnahme rechtzeitig anzukünden ist (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 32; BIBER, Art. 257-257b N 32). Das materielle Einsichtsrecht unterscheidet sich sodann von der prozessualen Editionsspflicht des Vermieters dadurch, dass es selbständig ausserhalb eines Prozesses um die Bezahlung der Nebenkosten geltend gemacht werden kann (WEBER, a.a.O., Art. 257b N 6). Im Falle einer Verweigerung des Einsichtsrechts in die Nebenkostenbelege kann dieses klageweise durchge-

setzt werden (HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 257b N 33; Mietrecht für die Praxis-BÉGUIN, 9. Auflage, Zürich 2016, N 14.8 S. 359).

4.1 Vorliegend gilt es zunächst zu prüfen, ob der Berufungsklägerin ein Einsichtsrecht oder der klageweise geltend gemachte Editionsanspruch zur Überprüfung der Pauschale im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMWG zusteht. Weiter stellt sich die Frage, welche Überprüfungsichte die zwischen den Parteien getroffene Nebenkostenvereinbarung aufzuweisen hat und ob die dazu von der Berufungsbeklagten zur Verfügung gestellten Belege eine Überprüfung der Heizkostenpauschale ermöglichen. Sollte dies nicht zutreffen, gilt es schliesslich das Eventualbegehren zu prüfen, ob die Heizkostenpauschale auf CHF 200.00 mit Wirkung auf März 2020 herabzusetzen sei.

4.2 In ihrem Hauptrechtsbegehren verlangt die Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte sei zur Edition der Belege zum Verteilschlüssel sowie der Ablesedaten des individuellen Wärmeverbrauchs zur Überprüfung der vereinbarten Heizkostenpauschale von monatlich CHF 275.00 zu verpflichten. Aus dem Wortlaut der berufungsklägerischen Formulierung ergibt sich klar, dass es sich hiermit um ein Editionsbegehren und nicht um die klageweise Geltendmachung eines materiellen Einsichtsrechts handeln kann. Nach dem Gesagten trifft den Vermieter auch bei der pauschalen Nebenkostenabrechnung die Pflicht, der Mieterschaft oder dessen bevollmächtigtem Vertreter gemäss Art. 257b Abs. 2 OR i.V.m. Art. 8 Abs. 2 VMWG Einsicht in die sachdienlichen Originalunterlagen zu gewähren, um den Dreijahresdurchschnittswert nach Art. 4 Abs. 2 VMWG zu überprüfen. Dieses materielle Einsichtsrecht ist von der prozessualen Editionsspflicht abzugrenzen. Zudem existiert weder eine vertragliche noch gesetzliche Grundlage, auf welcher die Herausgabe der sachdienlichen Unterlagen vorliegend gestützt werden könnte. Mit Schreiben vom 28. Januar 2020 (Klagbeilage 16) hat die Immobilienverwalterin, E.____ AG, für die Berufungsbeklagte die detaillierten Zählerbelege bzw. die Verteilung der Nebenkosten nach Mieter sowie die Kostenzusammenstellung der Nebenkostenabrechnungen vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017, vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018 sowie vom 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2019 an die Berufungsklägerin zugestellt und darauf verwiesen, dass für weitere Auskünfte ein Termin in den Büroräumlichkeiten der E.____ AG zu vereinbaren sei. Mit der postalischen Zustellung der vorgenannten sachdienlichen Unterlagen ist die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin auf pragmatische Art entgegengekommen. Dazu bestand seitens der Berufungsbeklagten keine Pflicht. Folglich lässt sich daraus auch kein Editionsanspruch seitens der Berufungsklägerin ableiten. Wie der E-Mail des Gemeindeverwalters vom 4. Februar 2020 (Klagbeilage 19) zu entnehmen ist, wurde der Berufungsklägerin mitgeteilt, dass es aus Sicht der Berufungsbeklagten nicht zielführend sei, weitere Detailfragen auf dem Korrespondenzweg zu klären. Der Berufungsklägerin wurde daher im Gegenzug angeboten, einen Termin vor Ort zwecks Offenlegung und Erklärung aller Details zu vereinbaren. Wie der darauffolgenden Antwort der Berufungsklägerin vom 5. Februar 2020 (Klagbeilage 20) zu entnehmen ist, hat sich eine diesbezügliche Terminfindung schwierig gestaltet und wurde schliesslich nicht mehr wahrgenommen, da die Berufungsklägerin noch am gleichen Tag ein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft eingereicht hatte. Nicht unerwähnt hat schliesslich zu bleiben, dass der Umstand, wonach lediglich ein Einsichtsrecht und kein Editionsanspruch in Bezug auf die sachdienlichen Originalunterlagen besteht, seitens der Berufungsklägerin anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung am 4. November 2021 (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 2: "Klar muss man vorbeigehen – Rechtsprechung" sowie "Einsichtnahme in die Belege hat stattgefunden"; siehe auch Erwägung 5 des angefochtenen Entscheids) anerkannt wurde. Selbst in ihrer Berufung vom 10. Februar 2022 (vgl. V. Ziff. 3, S. 12) bezieht sich die Berufungsklägerin betreffend die Belege auf ein einklagbares Einsichtsrecht und nicht auf einen Herausgabeanspruch. Soweit die Berufungsklägerin demnach die Edition der fraglichen Belege und nicht ihr Recht auf Einsicht in die Belege am Sitz des Vermieters

oder seines Verwalters geltend macht, erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet. Das Rechtsbegehren 1 der Berufung vom 10. Februar 2022 ist folglich abzuweisen.

4.3 Selbst wenn das Einsichtsrecht mit dem Editionsrecht gleichgesetzt würde, wären die Begehren der Berufungsklägerin nicht erfolgreich und hat die Vorinstanz die Klage zu Recht abschlägig entschieden: In Bezug auf die Frage, welche Überprüfungsdichte die zwischen den Parteien getroffene Nebenkostenvereinbarung aufzuweisen hat und ob die dazu von der Berufungsbeklagten zur Verfügung gestellten Belege eine Überprüfung der Heizkostenpauschale ermöglichen, muss vorab festgehalten werden, dass die Parteien in ihrer Vereinbarung vom 15. August 2017 (Ziff. 4) vom System der Akontozahlung der Nebenkosten unbestrittenermassen auf eine Pauschalzahlung von CHF 275.00 monatlich gewechselt sind und dort explizit anerkannt haben, dass die stipulierte Pauschale von monatlich CHF 275.00 für die ausgeschiedenen Heizkosten im Zeitpunkt der Unterzeichnung als kostendeckend anzusehen sei (Vereinbarung vom 15. August 2017 Ziff. 4 in fine). Betreffend die vorgenannte Vereinbarung lassen sich sodann keine mieterseitigen Willensmängel feststellen, auch wurden solche nicht geltend gemacht. Somit deutet nichts auf eine Benachteiligung der Berufungsklägerin durch die vereinbarte Pauschalabrechnung hin. Die Berufungsklägerin hätte zudem den angewandten Verteilschlüssel spätestens im Zeitpunkt des Systemwechsels anzweifeln oder dessen nun behauptete Unklarheit rügen müssen, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat. Überdies hätte die Berufungsklägerin den Verteilschlüssel anhand der von der Berufungsbeklagten herausgegebenen sachdienlichen Unterlagen (Klagbeilage 16; siehe E. 4.2 hievor) sowie anhand des Angebotes zur Einsichtnahme und weiteren Klärung eruieren können. Ihr diesbezügliches Unterlassen kann der Berufungsbeklagten nicht zum Nachteil gereichen. Schliesslich ist festzustellen, dass sich die festgelegte Pauschale nicht allzu weit vom Durchschnittswert dreier Jahre bewegt (in casu belauft sich der Durchschnitt der Heizkosten der Perioden 2017/2018 bis 2019/2020 auf CHF 37'512.70). Der hier ausreichende Schärfeegrad des Approximativen ist somit erreicht. Unter diesen Umständen erweisen sich die Belege 2016/2017 zur Überprüfung der Höhe der Nebenkosten im Lichte der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 132 III 24) als nicht erforderlich. Somit ist auch das Rechtsbegehren 2 der Berufung abzuweisen.

4.4 Darüber hinaus ist auch das Eventualbegehren mit seiner sanktionsweise geforderten Herabsetzung der Heizkostenpauschale auf CHF 200.00 mit Wirkung auf März 2020 sowie Verpflichtung zur teilweisen Rückzahlung von Pauschalzahlungen zu Recht von der Vorinstanz abgewiesen worden. Wie aus den vorstehenden Erwägungen erhellt, wurde dem mieterseitigen Einsichtsrecht der Berufungsklägerin aufgrund der von der Berufungsbeklagten zur Verfügung gestellten, sachdienlichen Unterlagen, mit denen sie ohne Weiteres den Durchschnitt der letzten drei Jahre im Sinne von Art. 4 Abs. 2 VMWG überprüfen konnte, ausreichend genüge getan. Den vorgenannten Unterlagen kann zudem entnommen werden, dass die festgelegte Pauschale von monatlich CHF 275.00 nicht allzu weit vom Durchschnittswert der letzten drei Jahre entfernt ist. Damit ist auch dem Eventualbegehren der Berufungsklägerin kein Erfolg beschieden.

5. Nachfolgend bleibt über die Verteilung der Prozesskosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu befinden. Massgebend für die Regelung der Kostenfolgen sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO, die auch im Berufungsverfahren gelten, da im Gesetz für das Rechtsmittelverfahren keine speziellen Kostenvorschriften enthalten sind (vgl. SEILER, Die Berufung nach ZPO, 2013, § 17 N 1560). Gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die vorstehenden Erwägungen haben gezeigt, dass die Berufung abzuweisen ist. Die Gerichtskosten werden in Anwendung von § 9 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 lit. f Ziff. 2 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT; SGS 170.31) auf CHF 2'200.00 festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt. Ebenfalls hat die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten eine

Parteientschädigung auszurichten. Da mit der Berufungsantwort keine Honorarnote eingereicht worden ist, hat das Gericht gemäss § 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen. In mietrechtlichen Streitigkeiten mit einem bestimmten Streitwert erfolgt die Berechnung des Honorars nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 und 2 TO). Bei einem Streitwert im Bereich von CHF 20'000.00 bis CHF 50'000.00 ist das Grundhonorar zwischen CHF 3'300.00 und CHF 6'450.00 festzusetzen (§ 7 Abs. 1 lit. e TO). Der vorliegende Streitwert in der Höhe von CHF 21'300.00 bewegt sich am unteren Ende des Streitwertbereichs nach § 7 Abs. 1 lit. e TO. Das Kantonsgericht erachtet daher eine Parteientschädigung in der Höhe von pauschal CHF 3'500.00 als angemessen. Weitere Zuschläge gemäss § 8 TO sind keine zu veranschlagen. Schliesslich ist mangels Einreichung der Honorarnote weder ein Auslagenersatz noch der Ersatz einer allfälligen Mehrwertsteuerabgabe geschuldet (KGE BL 400 19 237 vom 3. Dezember 2019 E. 9.1). Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten daher eine Parteientschädigung von CHF 3'500.00 (ohne Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebür für das Berufungsverfahren von CHF 2'200.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt.

Die Forderung des Staates wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'200.00 verrechnet.
 3. Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten für das kantonsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'500.00 auszurichten.

Präsident

Gerichtsschreiber i.V.

Roland Hofmann

Marco Schock