



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 06. März 2012 (410 12 11)

Obligationenrecht (OR)

Mietrecht / Nebenkosten

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader;
Gerichtsschreiberin i.V. Nathalie Aebischer

Parteien

A._____
vertreten durch Advokat Dr. Michael Kull, Marktplatz 18, 4001 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

B._____
vertreten durch C._____
Beschwerdegegner

Gegenstand

Mietrecht / Nebenkosten /
Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Laufen
vom 9. Dezember 2011

A. Mit Datum vom 5. September 2007 schlossen B.____ (Vermieter) und A.____ (Mieterin) über die 3-Zimmer Wohnung in X.____ einen Mietvertrag und vereinbarten einen Nettomietzins in Höhe von CHF 1'300.00 zuzüglich Nebenkosten in Höhe von CHF 200.00 à Konto für Heizung, Warmwasser, Wasserverbrauch, Abwassergebühren, Hauswart, allgemeine Beleuchtung/Strom sowie div. Serviceverträge.

B. Der Vermieter stellte der Mieterin am 13. Oktober 2010 für die Periode vom 1. Juli 2008 bis 1. Juli 2010 CHF 5'969.20 für Nebenkosten (insbesondere Heizkosten) in Rechnung. Die Mieterin reichte daraufhin bei der kantonalen Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten am 20. Oktober 2010 ein Begehren um Einleitung eines Schlichtungsverfahrens ein. In der darauf erfolgten Schlichtungsverhandlung vom 1. Dezember 2010 verpflichtete sich die Vermieterschaft, auf eigene Kosten die D.____ AG zu beauftragen, die Ölheizung in der Liegenschaft in X.____ zu überprüfen und abzuklären, worin der hohe Heizölverbrauch liegt, welche Mietobjekte von der Heizung bedient werden und wie und wo die Abtrennung der Heizkörper der Mieträumlichkeiten der E.____ GmbH erfolgte.

C. Der Situationsbericht der D.____ AG vom 27. Januar 2011 zur Heizungsanlage der Liegenschaft in X.____ ergab Folgendes: Bei der Liegenschaft handle es sich um eine Altbauliegenschaft, die wärmetechnisch nicht auf dem neusten Stand sei. Der Wasserdruck sei zu tief und nur die Wohnung beziehe Wärme von der Heizung. Die Heizkörper der Mieterin E.____ GmbH seien von der Heizung getrennt worden. Das Dachgeschoss sei zudem leer und nicht benutzt, so dass davon ausgegangen werden könne, dass diese Räume nicht beheizt werden. Die Heizanlage sei ursprünglich für eine grössere Energiebezugsfläche erstellt worden und da mehrere Mietflächen von der Heizung abgetrennt worden seien, sei der Brenner überdimensioniert, so dass man davon ausgehen müsse, dass der Wirkungsgrad der Anlage dadurch beeinträchtigt werde. Vom Heizraum im Untergeschoss bis in die Wohnung im 1. Stock würden drei Steigleitungen führen, die aufgrund der veralteten Isolation eine gewisse Wärme abgeben würden. Dieser Wärmekonsum trage jedoch zur Erwärmung der Räume bei, wodurch sich der Heizenergiebedarf über die regulierten Heizkörper reduzieren würde. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Angrenzung an kalte Nebenräume einen leicht höheren Wärmebedarf zur Folge habe. Das Heizverhalten des Mieters der Wohnung habe jedoch einen entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch. Da das Heizverhalten des Mieters nicht bekannt sei, könne der Einfluss des Heizverhaltens der Mieterschaft auf den Energieverbrauch jedoch nicht beurteilt werden.

D. In der Schlichtungsverhandlung vom 31. März 2011 vereinbarten die Parteien, die Mieterschaft bezahle der Vermieterschaft CHF 5'624.15 aus der Heiz- und Nebenkostenabrechnung für die Periode 1. Juli 2008 bis 30. Juni 2010. Mit Datum vom 11. April 2011 hat die Mieterin die Vereinbarung widerrufen. Sie sei nach wie vor davon überzeugt, dass die Nebenkostenabrechnung nicht mit rechten Dingen zustande gekommen sei. Da sie zudem nicht die Verursacherin sei, könne sie nicht verpflichtet werden, die Rechnung zu bezahlen. Mit Verfügung vom 13. April 2011 stellte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Kanton Basel-Landschaft fest, dass zwischen den Parteien keine Einigung zu Stande gekommen ist.

E. Mit Datum vom 14. April 2011 reichte die Vermieterschaft eine Forderungsklage über CHF 5'624.15 beim Bezirksgericht Laufen ein.

F. Mit Eingabe vom 20. Juli 2011 beantragte die Beklagte die unentgeltliche Rechtspflege und stellte zeitgleich ein Ausstandsbegehren gegen den Bezirksgerichtspräsidenten Laufen. Mit Verfügungen vom 3. August 2011 und 2. September 2011 des Bezirksgerichtspräsidenten Laufen wurde das Ausstandsbegehren abgewiesen und die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt.

G. Am 9. Dezember 2011 wurde die Beklagte vom Bezirksgerichtspräsidenten Laufen verurteilt, an den Kläger Nebenkosten in Höhe von CHF 3'281.05 nebst Zins zu 5% seit dem 31. März 2011 zu bezahlen. Der Betrag setzt sich aus den um einen Fünftel reduzierten Heizkosten in Höhe von CHF 6'115.85 zuzüglich den Kosten für Wasser von CHF 1'150.20, für allgemeinen Strom von CHF 615.00, für den Anteil Tankrevision von CHF 100.00 und für Wartung/Bedienung von CHF 100.00, abzüglich den geleisteten Akontozahlungen in Höhe von CHF 4'800.00, zusammen. Zur Begründung führte der Gerichtspräsident aus, beim Bezug einer Altbauwohnung werde in Kauf genommen, dass diese wärmetechnisch nicht auf dem neusten Stand sei, sodass sich die Beklagte nicht darauf berufen könne, dass grundsätzlich keine Überschreitung der Nebenkostenakontozahlung um mehr als 15% erfolgen könne. Die Beklagte habe die alleinige Herrschaft über die Beheizung der Wohnung und habe mit erheblichen Mehrheizungskosten rechnen müssen. Der Fachbericht der D._____ AG lege dar, der überdimensionierte Brenner weise einen masslich kaum eruierbaren beeinträchtigten Wirkungsgrad auf und durch den unisolierten Zustand dreier Steigleitungen könne etwas Wärme entweichen, ohne das Mietobjekt erreicht zu haben. Ein Teil des Kostenverschleisses bleibe somit am Vermieter haften, wonach die Heizkosten um einen Fünftel als zu bezahlende Nebenkosten zu reduzieren seien.

H. Mit Datum vom 6. Januar 2012 reichte die Beklagte, vertreten durch Advokat Dr. Michael Kull, beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung des Urteils des Bezirksgerichtspräsidenten Laufen vom 9. Dezember 2011 und die Abweisung der Klage. Zudem sei ihr für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren. Sie führte im Wesentlichen aus, die Vorinstanz habe den Sachverhalt nicht richtig festgestellt und massgebliche Bestimmungen des Mietrechts unrichtig angewendet. Die Nebenkosten seien deshalb nicht geschuldet, falls das Gericht diese jedoch als geschuldet erachte, seien die zusätzlichen Kosten auf 15% der Akontozahlungen zu reduzieren. Auf die genauen Ausführungen ist soweit erforderlich in den Erwägungen zurück zu kommen.

I. Mit Verfügung vom 9. Januar 2012 bewilligte das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, der Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren.

J. Mit Datum vom 6. Februar 2012 liess sich die Vermieterschaft zur Beschwerde vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Urteils der Vorinstanz. Sie führte aus, der Bezirksgerichtspräsident Laufen habe nirgends gesagt, dass die Nebenkosten als zu hoch einzustufen seien. Er habe die Beeinträchtigung des Wirkungsgrades der Heizung berücksichtigt und einen Abzug von 1/5 gemacht, was nach seinem Dafürhalten zu viel sei. Die abgegebene Wärme, die aufgrund der Isolation zur Erwärmung der Räume führe, sei zudem nicht berücksichtigt worden. Der Vermieter habe sich darauf verlassen dürfen, dass nur diejenigen Räume ordentlich beheizt würden, die auch gemietet wurden. Akontozahlungen von CHF 200.00 seien zudem nicht sehr hoch und bei Akontonebenkosten müsse immer mit Nachforderungen gerechnet werden. Die 15% Regelung, welche die Beschwerdeführerin erwähnt habe, sei zudem auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Für das Ganze wesentlich sei, und das sei auch nie bestritten worden, dass die Mieterin die angefallenen Energiekosten

verursacht habe. Zudem habe der Bezirksgerichtspräsident noch weitere Abzüge gemacht, wozu er nicht berechtigt gewesen sei.

Erwägungen

1. Gegen nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide ist die Beschwerde nach den Bestimmungen von Art. 319 ff. ZPO zulässig. Die Beschwerde muss gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids erfolgen. Inhaltlich können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes gerügt werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde vom 6. Januar 2012 gegen das angefochtene Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Laufen vom 9. Dezember 2011 erfolgte fristgerecht. Nachdem auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten. Zuständig für Beschwerden gegen Entscheide der Präsidien der Bezirksgerichte ist das Präsidium, Abteilung Zivilrecht, des Kantonsgerichts (§ 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO).

2.1 Die Beschwerdeführerin moniert, dass sie erstmals nach 3 Jahren eine Nebenkostenabrechnung erhalten habe. Gemäss dieser habe sie monatlich zusätzlich rund CHF 250.00 zu bezahlen, was einer Nachforderung von 125% der Akontozahlung entspreche. Die Beschwerdeführerin habe sich bei Mietantritt darauf verlassen können, dass die schon eher als hoch zu bezeichnenden Akontozahlungen für Neben- und insbesondere Heizkosten für die Bestreitung der effektiven Kosten ausreichen dürften. Die Mietkostenhöhe habe sodann im Lichte der finanziellen Umstände der Beschwerdeführerin einen wesentlichen Punkt für die Wohnungswahl dargestellt. Da die Abrechnung der Nebenkosten in einem jährlichen Intervall erwartet werden durfte, habe die Beschwerdeführerin, nachdem nach Ablauf der ersten Jahresperiode keine Abrechnung eingetroffen sei, davon ausgehen dürfen, dass die Akontozahlungen ausreichen würden.

2.2 Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten 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 (Art. 257b Abs. 1 OR). Gemäss Art. 257a Abs. 2 OR muss der Mieter die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat. 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. Bei Akontovereinbarungen stellt sich die Frage, ob der Mieter sich darauf verlassen kann, dass schon die Akontobeträge grundsätzlich den tatsächlichen Kosten entsprechen müssen. Das Bundesgericht führte in BGE 132 III 24 aus, der Begriff "Akontozahlung" deutet darauf hin, dass es sich bei den unter diesem Titel erbrachten monatlichen Leistungen bloss um vorläufige Zahlungen handelt, die gemäss korrekt zu erfol-

gender Abrechnung an die jährlich aufgelaufenen und vom Mieter vertragsgemäss geschuldeten Nebenkosten anzurechnen sind. In welchem Verhältnis die vereinbarte Akontozahlung zu den tatsächlich anfallenden Nebenkosten stehen müssen, ist weder in einer zwingenden noch in einer dispositiven Vorschrift des Mietrechts geregelt. Damit gilt in dieser Hinsicht im Rahmen der allgemeinen Regeln des Obligationenrechts die Vertragsfreiheit. Die Vereinbarung der Akontozahlung unter Abrechnungspflicht muss deshalb nach Treu und Glauben dahingehend ausgelegt werden, dass die Differenz zwischen den geleisteten Akontozahlungen und dem durch die Abrechnung festgestellten effektiven vertraglichen Anspruch auszugleichen ist, sei es durch einen Nachschuss des Schuldners oder einer Rückleistung des Gläubigers. Weiter führt das Bundesgericht aus, dass Abreden über Akontozahlungen der Nebenkosten in erster Linie dazu dienen, hohe Zahlungen des Mieters zu verhindern und dadurch das Inkassorisiko des Vermieters zu verringern. Sie sind im Mietvertrag dadurch gekennzeichnet, dass der Gesamtbetrag im Zeitpunkt des Vertragsschlusses unbekannt ist und von einer Abrechnungsperiode zur anderen variiert, was einerseits auf die Instabilität der Kosten der betroffenen Drittleistungen zurückzuführen ist und andererseits auf das unterschiedliche Verbraucherverhalten sowohl der Mieter untereinander als auch eines und desselben Mieters. Über diese Faktoren hat der Vermieter bei der Festsetzung des Akontobetrages keinen Überblick, was auch der Mieter ohne Weiteres erkennen kann. Obschon mancher Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages vermuten mag, dass die Akontozahlungen zur Tilgung der aus den Nebenkosten zu erwartenden Schuld ausreichen werden, ist diese Erwartung im Hinblick auf die erkennbaren Unsicherheiten ohne besondere Zusicherung seitens des Vermieters nicht berechtigt und kann nicht bewirken, dass er den übersteigenden Betrag nicht oder nicht in vollem Umfang zu tragen hätte. Falls die Beschränkung der Nebenkosten auf einen bestimmten Betrag für einen Mietinteressenten eine notwendige Bedingung für den Abschluss des Mietvertrages darstellt, ist ihm zuzumuten, sich diesbezüglich zu vergewissern. Diese Ausführungen des Bundesgerichts wurden in der Lehre teilweise kritisiert. Insbesondere im Basler Kommentar zu Art. 257b OR wird ausgeführt, schon die strikte Formulierung von Art. 257b Abs. 1 OR, wonach Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen sind, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen, lässt den Schluss zu, dass schon die Akontobeträge den tatsächlichen Kosten entsprechen müssen. Der Grundsatz der tatsächlichen Kosten findet deshalb auch bei Akontovereinbarungen Anwendung. Der Mieter darf ohne anderslautende Mitteilung des Vermieters davon ausgehen, dass die festgesetzten Akontobeträge die bis anhin bekannten Nebenkosten decken. Der Vermieter kennt aufgrund der Abrechnung des Vormieters die Höhe der Nebenkosten und ist nach dem Vertrauensgrundsatz gehalten, den Mieter über zu tief angesetzte Akontobeträge aufzuklären. Bei der Neuvermietung kann der Vermieter die Kosten aufgrund von Erfahrungswerten festsetzen (LACHAT/BÉGUIN, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Kapitel 14 N 4.3). Aufgrund der Rechtssicherheit muss für den Mieter somit zumindest ungefähr voraussehbar sein, wie viel an Nebenkosten er zu bezahlen hat. Er darf zudem nach Treu und Glauben annehmen, wenn Akontozahlungen schon zur Minimierung des Inkassorisikos des Gläubigers dienen, dass der Gläubiger diesen Zweck nicht selber durch viel zu tiefe Akontozahlungen unterlaufen werde, zumal dies bei der grossen Mehrzahl der Mietverhältnisse keineswegs üblich ist. Hinzu kommt, dass das Erfordernis der besonderen Vereinbarung der Nebenkosten in Art. 257a Abs. 2 OR gerade dem Zweck dient, den Mieter vor unabsehbaren Forderungen unter dem Titel von "Neben"kosten zu schützen. Den berechtigten Anliegen des Vermieters kann

durch eine grosszügige Marge Rechnung getragen werden (BSK OR I, 5. Aufl., WEBER, Art. 257b N 2a). Nach Ansicht des Kantonsgerichts ist auf jeden Einzelfall gesondert abzustellen. Insbesondere müssen die Höhe des Mietzinses und die Nebenkosten in einem vernünftigen Verhältnis stehen. Nebenkosten, mit welchen der Mieter nach Treu und Glauben nicht rechnen musste, können diesem nicht in Rechnung gestellt werden.

2.3 Gemäss dem Mietvertrag zwischen den Parteien wurde für die 3-Zimmer Wohnung in X.____ ein monatlicher Nettomietzins in Höhe von CHF 1'300.00 sowie Nebenkosten in Form von Akontozahlungen in Höhe von CHF 200.00 pro Monat für Heizung, Warmwasser, Wasserverbrauch und Abwassergebühren, Hauswart, allgemeine Beleuchtung/Strom sowie für diverse Serviceverträge vereinbart. Für eine 3-Zimmer Wohnung handelt es sich bei besagtem Preis eher um einen tiefen Nettomietzins. Die zusätzlich vereinbarten Nebenkosten in Höhe von CHF 200.00 stehen dazu in einem angemessenen Verhältnis. Die vom Beschwerdegegner vorgelegte Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2010 würde zu monatlichen Nebenkosten in Höhe von insgesamt CHF 450.00 führen. Dies wäre eine Erhöhung der Akontozahlung um 125% und würde rund 35% des Nettomietzinses ausmachen. Solch hohe Nebenkosten stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Nettomietzins. Nachforderungen in dieser Höhe waren für die Mieterin nicht voraussehbar und sie musste nach Treu und Glauben auch nicht damit rechnen. Die unverzügliche Kündigung der Wohnung aufgrund der Nachforderung zeigt, dass sie nicht mit derart hohen Nebenkosten rechnete und davon ausging, dass die Akontozahlungen ausreichen oder zumindest nicht in einem solchen Ausmass überschritten werden. Über das Heizverhalten der Mieterin wurde zudem seitens des Vermieters keinerlei Beweise erbracht. Die Behauptung, dass die Nachmieterin der Beschwerdeführerin "normale Heizkosten" habe, reicht für den Beweis nicht aus. Im Übrigen kann unterschiedliches Heizverhalten verschiedene Gründe haben. Aus dem Gutachten der D.____ AG können schliesslich ebenfalls keine Rückschlüsse auf das Heizverhalten der Beschwerdeführerin geschlossen werden. Dem Vermieter sind nachweislich höhere Nebenkosten als mit den Akontozahlungen beglichene Raten entstanden. Aufgrund obiger Ausführungen können diese jedoch nicht vollumfänglich auf die Mieterin übertragen werden. Es erscheint daher als angemessen zu den vereinbarten monatlichen Nebenkosten in Höhe von CHF 200.00 einen Zuschlag von 15%, somit monatlich CHF 30.00, zu gewähren. Für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2010 steht dem Vermieter für die Nebenkosten somit eine Nachforderung in Höhe von CHF 720.00 zu.

2.4 Die Mieterin moniert, dass der Vermieter die Nebenkosten nicht jährlich abgerechnet habe, sondern sie erstmals nach drei Jahren eine Nebenkostenabrechnung erhalten habe. Gemäss Art. 4 VMWG muss der Vermieter, wenn er die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung erhebt, diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen. Wird der Vermieter säumig kann der Mieter eine Nebenkostenabrechnung über die Schlichtungsbehörde erwirken. Die Folgen der Säumnis der jährlichen Rechnungsstellung kann jedoch nicht zur Verwirkung des Anspruchs des Vermieters führen, da eine solche im Gesetz nicht vorgesehen ist. Der Vermieter trägt lediglich das Risiko der Verjährung (LCHAT/BÉGUIN, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Kapitel 14 N 5.3). Der Anspruch des Vermieters auf die Nebenkostennachforderung für die Rechnungsperiode vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2010 ist weder verwirkt noch verjährt,

sodass die Mieterin dem Vermieter die Nebenkosten für beide Jahre von insgesamt CHF 720.00 schuldet.

3.1 Abschliessend ist über die Verlegung der Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung, für das vorinstanzliche Verfahren sowie das Rechtsmittelverfahren zu entscheiden. Massgebend für die Verteilung und Liquidation der Prozesskosten sind die Bestimmungen der Art. 104 ff. ZPO. Gemäss Art. 106 Abs. 2 ZPO werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt, sofern keine Partei vollständig obsiegt hat. Da das vorinstanzliche Urteil abgeändert wird, rechtfertigt sich eine Neuverteilung der Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens. Der Kläger hat entsprechend dem Ausgang des Verfahrens 85% und die Beklagte 15% der vorinstanzlichen Gerichtskosten zu tragen. Der Kläger hat zudem der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal CHF 1'500.00 (inkl. Spesenersatz und Mehrwertsteuer) zu bezahlen, wobei die Differenz von CHF 643.80 zu Lasten des Staates gehen.

3.2 Die Beschwerdeführerin ist im Rechtsmittelverfahren zu einem grossen Teil durchgedrungen, weshalb ihr die kantonsgerichtliche Entscheidgebühr zu 1/4 und dem Beschwerdegegner zu 3/4 auferlegt wird. In Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf CHF 300.00 festzulegen. Infolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege geht der Kostenanteil der Beschwerdeführerin zu Lasten des Staates. Nachdem der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin keine Honorarnote eingereicht hat, ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte, TO, SGS 178.112). Gemäss § 2 Abs. 1 TO ist in Beschwerdesachen die Berechnung nach dem Zeitaufwand anwendbar. Das Kantonsgericht erachtet einen Aufwand von sechs Stunden als angemessen. Dies führt bei einem Stundenansatz von CHF 180.00, entsprechend der bei der Vorinstanz eingereichten Honorarnote, zu einem Honorar von CHF 1'080.00 (inklusive Auslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer, total CHF 1'166.40. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin die Hälfte dieser Anwaltskosten, somit CHF 583.20, als Parteientschädigung zu bezahlen. Da der Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren bewilligt wurde, geht die andere Hälfte zu Lasten des Staates.

Demnach wird erkannt:

- ://:
- I. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Bezirksgerichtspräsidenten Laufen vom 9. Dezember 2011 wie folgt abgeändert:
 1. Die Beklagte wird in teilweiser Gutheissung der Klage dazu verurteilt, dem Kläger an Nebenkosten den Betrag von CHF 720.00 nebst Zins zu 5% seit dem 31. März 2011 zu bezahlen. Die weiterreichende Klage dagegen wird abgewiesen.
 2. Die Entscheidgebühr von CHF 400.00 wird zu 85% (CHF 340.00) dem Kläger und zu 15% (CHF 60.00) der Beklagten auferlegt. Zuzufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an die Beklagte geht deren Kostenanteil von CHF 60.00 zu Lasten des Staates.
 3. Der Kläger hat der Beklagten eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal CHF 1'500.00 (inkl. Spesenersatz und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Zuzufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Beklagte wird dem Rechtsvertreter Dr. Michael Kull die Differenz von CHF 643.80 aus der Gerichtskasse entschädigt.
 - II. Die Entscheidgebühr von CHF 300.00 für das Beschwerdeverfahren wird der Beschwerdeführerin zu 1/4 (CHF 75.00) und dem Beschwerdegegner zu 3/4 (CHF 225.00) auferlegt. Zuzufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an die Beschwerdeführerin geht deren Kostenanteil von CHF 75.00 zu Lasten des Staates.
 - III. Der Beschwerdegegner hat der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 583.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Zuzufolge Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege an die Beschwerdeführerin wird an Advokat Dr. Michael Kull die andere Hälfte des Anwaltshonorars in Höhe von CHF 583.20 inkl. Spesen und Mehrwertsteuer aus der Staatskasse entrichtet.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin i.V.

Christine Baltzer-Bader

Nathalie Aebischer