



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht
vom 10. Dezember 2019 (400 19 217)**

Obligationenrecht

Mietrecht:

Die Annahme eines Rechtsmissbrauchs ist eng zu handhaben. Das Rechtsmissbrauchsverbot stellt einen subsidiären Rechtsbehelf und damit bloss ein ultima ratio dar (E. II/A/AB/b).

Bei einer zustimmungslosen Untervermietung und beim Vorliegen von Verweigerungsgründen kann der Vermieter grundsätzlich das Hauptmietverhältnis mit dem Mieter (fristlos) kündigen und einen aus einer eigenmächtigen Untervermietung missbräuchlich erzielten Gewinn herauszuverlangen. Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, dem Vermieter als eine Art eines Notausgangs die Einrede des Rechtsmissbrauchs gegen ein Mietherabsetzungsbegehren des Mieters zu gewähren (E. II/A/AB/c).

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.),
Richterin Barbara Jermann Richterich; Gerichtsschreiber Stefan Steine-
mann

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokatin Renate Jäggi,
Steinentorstrasse 35, 4010 Basel,
Klägerin und Berufungsklägerin

gegen

B.____ **AG**,
vertreten durch J.____ AG,
wiederum vertreten durch Advokat Daniel Ordas,
Salinenstrasse 25, 4133 Pratteln,
Beklagte und Berufungsbeklagte

Gegenstand

Mietrecht

Berufung gegen das Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-
Landschaft Ost vom 4. April 2019

A. C._____ und A._____ (Letztere fortan: Klägerin) schlossen am 22. April 1997 als Mieter mit der D._____ als Vermieterin einen Mietvertrag mit Beginn ab dem 1. Juni 1997 über eine 5 ½-Zimmer-Attikawohnung im 4. OG des Mehrfamilienhauses am E._____ weg 1 in F._____. Der Nettomietzins für die Wohnung betrug CHF 1'900.– pro Monat und die Akontozahlung für Heizkosten und Warmwasser CHF 100.– pro Monat. Mit separaten, gleichentags geschlossenen Mietverträgen mieteten C._____ und die Klägerin von der D._____ ebenfalls mit Beginn am 1. Juni 1997 den Autoeinstellplatz Nr. 2 und den Autoeinstellplatz Nr. 3 im genannten Mehrfamilienhaus. Der Nettomietzins für den Autoeinstellplatz lag bei CHF 110.– pro Monat und für den Autoabstellplatz bei CHF 35.– pro Monat. Am 25./27. Juni 2010 schloss die Klägerin mit der B._____ AG (fortan: Beklagte) per 1. Juli 2010 einen neuen Mietvertrag für die erwähnte Wohnung. Der Nettomietzins für die Wohnung wurde auf CHF 1'740.– pro Monat und die Akontozahlung für Heiz- und Nebenkosten auf CHF 330.– pro Monat festgesetzt. Im Beiblatt zu diesem Mietvertrag wurde folgender Mietzinsvorbehalt im Sinne von Art. 18 VMWG angebracht:

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterschaft mit dem vertraglich vereinbarten Mietzins derzeit nicht den gesetzlich zulässigen Ertrag (Art. 269 und 269a OR) erzielt. Der gesetzlich zulässige Ertrag wird aus folgenden Gründen unterschritten:

Vorbehalt:	<u>effektiv</u>	<u>möglich</u>	<u>%</u>	<u>Franken</u>
Landesindex	159.70	161.70 (05.2010)	0.50	8.70
Kostensteigerungen	04.2009	05.2010	0.54	9.40
Vorbehalt total:			1.04	18.10

Mit Mietzinsänderungsanzeige vom 6. März 2012 wurde der Nettomietzins wegen wertvermehrender Investitionen mit Wirkung per 1. Juli 2012 um CHF 31.– auf CHF 1'771.– pro Monat angehoben. Die Basiskonditionen blieben unverändert. Mit Mietzinsänderungsanzeige vom 4. Dezember 2012 wurden die Akontozahlungen für Nebenkosten per 1. April 2013 auf CHF 430.– pro Monat erhöht. Der Nettomietzins und die Basiskonditionen blieben unverändert.

Am 30. August 2011 schloss die Klägerin überdies mit der B._____ AG einen Mietvertrag mit Beginn am 1. September 2011 für einen Bastelraum im 1. UG im erwähnten Mehrfamilienhaus. Der Nettomietzins wurde auf CHF 70.– pro Monat und die Akontozahlung für Heiz- und Nebenkosten auf CHF 15.– pro Monat festgelegt.

Am 10. August 2016 verlangte die Klägerin bei der Beklagten eine Herabsetzung des Mietzinses für alle Mietobjekte mit der Begründung, dass der Referenzzinssatz gesunken sei. Daraufhin zeigte die Beklagte der Klägerin mit amtlichem Formular vom 13. September 2016 gestützt auf Art. 269b, c und d OR folgende Mietzinsänderung an:

	bisher:	neu ab 1.12.16:
Nettomiete	CHF 1'771.00	CHF 1'673.00
Akonto Heizkosten, Akonto Betriebskosten	CHF 430.00	CHF 510.00
Total Mietzins inkl. HK/NK pro Fälligkeit	CHF 2'201.00	CHF 2'183.00

Begründung der Änderung:	von	auf	CHF	%
Referenzsatzänderung in %	3.00	1.75	- 231.00	- 13.04
Teuerung (LIK Basis 1982) von 04.2009 – 08.2016 in Punkten	159.70	157.00	- 11.97	- 0.67
Kostensteigerung (0.5 %/Jahr)	04.2009	08.2016	64.93	3.66
Mietzinsänderung total			- 98.04	- 5.53

Für den Autoeinstellplatz, den Autoabstellplatz und den Bastelraum gab die Beklagte dem Ansinnen der Beklagten auf Mietzinsreduktion nicht statt.

B. Am 13. Oktober 2016 gelangte die Klägerin an die Kantonale Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten Basel-Landschaft. Die Parteien konnten sich nicht einigen. Daraufhin stellte die Kantonale Schlichtungsstelle am 3. April 2017 der Klägerin die Klagebewilligung aus.

C. Am 17. Mai 2017 gelangte die Klägerin an das Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost und beantragte Folgendes:

1. Die mit amtlichem Formular vom 13. September 2016 angezeigte Mietzinsänderung sei für ungültig zu erklären.
2. Der Nettomietzins für die von ihr gemietete 5 ½-Zimmerwohnung am E._____ weg 1 in F._____ sei für missbräuchlich zu erklären und auf das erlaubte Mass, mindestens jedoch per 1. Dezember 2016 um CHF 251.15 auf neu CHF 1'519.85 pro Monat herabzusetzen.
3. Der Nettomietzins für den von ihr gemieteten Bastelraum am E._____ weg 1 in F._____ sei für missbräuchlich zu erklären und auf das erlaubte Mass, mindestens jedoch per 1. Dezember 2016 um CHF 8.10 auf neu CHF 61.90 pro Monat herabzusetzen.
4. Der Nettomietzins für den von ihr gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 2 am E._____ weg 1 in F._____ sei für missbräuchlich zu erklären und auf das erlaubte Mass, mindestens jedoch per 1. Dezember 2016 um CHF 25.10 auf neu CHF 84.90 pro Monat herabzusetzen.
5. Der Nettomietzins für den von ihr gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 3 am E._____ weg 1 in F._____ sei für missbräuchlich zu erklären und auf das erlaubte Mass, mindestens jedoch per 1. Dezember 2016 um CHF 8.– auf neu CHF 27.– pro Monat herabzusetzen.
6. Die Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin CHF 1'184.40 zuzüglich 5 % Zins pro Jahr
 - seit dem 6. Februar 2013 auf dem Teilbetrag von CHF 217.80,
 - seit dem 23. Dezember 2014 auf dem Teilbetrag von CHF 330.15,
 - seit 30. September 2016 auf dem Teilbetrag von CHF 306.10 und
 - seit dem 30. September 2016 auf dem Teilbetrag von CHF 330.35
zu bezahlen; Mehrforderungen ausdrücklich vorbehalten.

7. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten. Der Klägerin sei für das vorliegende Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege mit ihrem Rechtsvertreter als unentgeltlichen Rechtsbeistand zu bewilligen und demgemäss sei auf die Erhebung eines Gerichtskostenvorschusses zu verzichten.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2017 beehrte die Klägerin aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost, es sei der Nettomietzins für die von ihr gemietete 5 ½-Zimmerwohnung am E._____ weg 1 in F._____ per 1. Oktober 2017 um weitere CHF 39.25 auf neu CHF 1'480.60 pro Monat zu senken.

Am 7. Dezember 2017 fand eine mündliche Verhandlung vor dem Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost statt. Auf Begehren der Beklagten wurde mit einer gleichentags erlassenen Verfügung das schriftliche Verfahren angeordnet und der Beklagten eine Frist zur Einreichung der schriftlichen Klagantwort angesetzt.

Mit Klagantwort vom 17. Mai 2018 beantragte die Beklagte für den Fall, dass auf die Klage überhaupt eingetreten werden könne, deren vollumfängliche Abweisung. Gleichzeitig ersuchte sie das Gericht, die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden über das illegale Gewerbe der Klägerin zu informieren und die Klägerin zu verpflichten, das ausserhalb des Mietobjekts einbetonierte Reservationshinweisschild für den Autoeinstellplatz Nr. 3 spätestens bis zum 31. Mai 2018 zu entfernen.

Mit Replik vom 24. August 2018 hielt die Klägerin an ihren in der Klage vom 17. Mai 2017 und in der Eingabe vom 16. Juni 2017 gestellten Anträgen fest. Zudem beehrte sie die Abweisung der in der Klagantwort vom 17. Mai 2018 gestellten Anträge.

Mit Duplik vom 28. September 2018 bestand die Beklagte auf ihren Begehren.

D. Mit Urteil vom 4. April 2019 entschied der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost Folgendes:

1. Die Klage und die in der Klagantwort enthaltenen Gegenanträge der Beklagten werden abgewiesen.
2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 3'000.– wird der Klägerin auferlegt.
Die Klägerin hat der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 10'000.– (inkl. Spesen und inkl. CHF 714.95 MWST) zu bezahlen.
3. Zuzugewilligung teilweiser Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Klägerin gehen die in Dispositiv-Ziffer 2 hiervor genannten Gerichtskosten sowie die nachfolgenden Anwaltshonorare zulasten des Staats:
 - zugunsten von Pierre Comment: CHF 6'898.50 (inkl. Spesen und inkl. CHF 504.70 MWST)
 - zugunsten von Renate Jäggi: CHF 2'757.90 (inkl. Spesen und inkl. CHF 197.24 MWST)

Die Klägerin wird in diesem Zusammenhang gleichzeitig darauf hingewiesen, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre zur Rückzahlung der durch die Staatskasse übernommenen Gerichts- und Anwaltskosten verpflichtet ist, sobald ihre finanzielle Situation eine solche Rückzahlung zulässt. Diese Rückzahlungspflicht umfasst einen Betrag von insgesamt CHF 12'656.40.

E. Gegen dieses Urteil erhob die Klägerin mit Eingabe vom 4. September 2019 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, Berufung mit den nachstehenden Anträgen:

1. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils die mit amtlich genehmigtem Formular vom 13. September 2016 angezeigte Mietzinsänderung für ungültig zu erklären.
2. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils der monatliche Nettomietzins für die von ihr gemietete 5 ½-Zimmerwohnung am E._____ weg 1 in F._____ für missbräuchlich zu erklären und per 1. Dezember 2016 auf neu CHF 1'519.85 sowie ab 1. Oktober 2017 auf CHF 1'480.60 herabzusetzen.
3. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils der monatliche Nettomietzins für den von ihr gemieteten Bastelraum am E._____ weg 1 in F._____ für missbräuchlich zu erklären und per 1. Dezember 2016 auf neu CHF 61.90 herabzusetzen.
4. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils der monatliche Nettomietzins für den von ihr gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 2 am E._____ weg 1 in F._____ für missbräuchlich zu erklären und per 1. Dezember 2016 auf neu CHF 84.90 herabzusetzen.
5. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils der monatliche Nettomietzins für den von ihr gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 3 am E._____ weg 1 in F._____ für missbräuchlich zu erklären und per 1. Dezember 2016 auf neu CHF 27.- herabzusetzen.
6. Es sei in Aufhebung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen, ihr CHF 1'184.40 zuzüglich 5 % Zins pro Jahr
 - seit dem 6. Februar 2013 auf den Teilbetrag von CHF 217.80,
 - seit dem 23. Dezember 2014 auf den Teilbetrag von CHF 330.15,
 - seit dem 30. September 2016 auf den Teilbetrag von CHF 306.10 und
 - seit dem 30. September 2016 auf den Teilbetrag von CHF 330.35zu bezahlen.
7. Eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten.

F. Mit Berufungsantwort vom 18. Oktober 2019 beantragte die Beklagte die Abweisung der Berufung; unter o/e-Kostenfolge.

Erwägungen

I. PROZESSUALES

A. Eintreten

1. Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist offensichtlich erreicht. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Als begründet im Sinne von Art. 311 Abs. 1 ZPO gilt die Berufung, wenn darin aufgezeigt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird (BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018 E. 2.3). Der Berufungskläger hat sich demnach in der Berufungsschrift mit den Erwägungen des erstinstanzlichen Entscheids auseinanderzusetzen. Dieser Anforderung genügt er nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufriedengibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert (BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Ebenso wenig genügt in aller Regel der blosser pauschaler Verweis auf Beilagen (BGer 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1; 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5; 4A_264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2; 5A_61/2015 vom 20. Mai 2015 E. 4.2.1.3; 4A_317/2014 vom 17. Oktober 2014 E. 2.2; 4A_195/2014 und 197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3, nicht publ. in BGE 140 III 602). Es ist nicht Sache des Gerichts und der Gegenpartei, Beilagen danach zu durchforsten, ob sich daraus etwas zugunsten der behauptungsbelasteten Partei ableiten lässt (BGer 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1; 4A_281/2017 E. 5; 4A_195 und 197/2014 E. 7.3.3). Diese Grundsätze gelten auch in Verfahren, in denen – wie vorliegend – die soziale Untersuchungsmaxime zur Anwendung gelangt (BGE 141 III 569 E. 2.3.3). Die dargestellten Begründungsanforderungen gelten im Übrigen sinngemäss auch für den Inhalt der Berufungsantwort (BGer 5A_660/2014 vom 17. Juni 2015 E. 4.2; 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.2; OGer ZH LB180032 vom 12. April 2019 E. III/1.2). Im vorliegenden Fall ist die Berufung mit der Berufungseingabe vom 4. September 2019 innert Frist schriftlich begründet eingereicht worden. Laut Art. 98 ZPO kann das Gericht vom Berufungskläger einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen. Die Leistung des Kostenvorschusses bildet eine Prozessvoraussetzung (Art. 59 Abs. 2 lit. f ZPO). Der einverlangte Kostenvorschuss von CHF 5'000.– ist von der Klägerin rechtzeitig und vollständig geleistet worden. Nachdem die Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Berufung einzutreten.

B. Noven

1. Im Berufungsverfahren werden gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden (lit. a) und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (lit. b). Wer sich auf sog. unechte Noven beruft, d.h. solche, die bereits bei Ende der erstinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden waren, hat in der Berufung die Gründe detailliert darzulegen, weshalb er die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz in den Prozess

hat einbringen können (BGE 143 III 42 E. 4.1; BGer 4A_508/2016 vom 16. Juni 2017 E. 4.1). Ob zulässige Noven vorgetragen werden, entscheidet die Berufungsinstanz von Amtes wegen (BGE 142 III 48 E. 4.1.2).

2. Die Klägerin hat mit ihrer Berufung vom 4. September 2019 ein Schreiben vom 7. März 2001 (Berufungsbeilage 2) und einen Fax vom 22. April 2009 (Berufungsbeilage 3) eingereicht. Bei diesen Berufungsbeilagen handelt es sich um Dokumente, welche bereits vor dem vorinstanzlichen Urteil vom 4. April 2019 entstanden waren. Die Klägerin hat in ihrer Berufung keine Ausführungen dazu gemacht, weshalb sie die entsprechenden Unterlagen trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz angerufen hatte. Diese Beweismittel sind demnach mit der Berufung als unechte Noven gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO verspätet eingereicht worden und können daher im vorliegenden Berufungsverfahren nicht zugelassen werden.

II. MATERIELLES

A. Miete der Wohnung

AA. Mietzinsherabsetzungsanspruch

1. Der Mieter kann gemäss Art. 270a Abs. 1 OR den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Artikeln 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Gemäss gefestigter Rechtsprechung wird ein Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses während der Mietdauer mittels der relativen Methode beurteilt, in dem Sinne, dass der Mieter sich nur auf die Herabsetzungsfaktoren berufen kann, die sich seit der letzten Festsetzung des Mietzinses verwirklicht haben (BGE 142 III 568 E. 2, in: Pra 2017 Nr. 93). Als letzte massgebende Mietzinsfestsetzung gilt der von den Parteien vereinbarte Anfangsmietzins oder die letzte unangefochten gebliebene Mietzinserhöhung des Vermieters, welche eine betragsmässige Erhöhung des Mietzinses zur Folge hatte. Ebenso bildet Ausgangspunkt für die Beurteilung eines Senkungsbegehrens allenfalls der im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens durch Vergleich einvernehmlich oder durch rechtskräftigen Entscheid festgelegte Mietzins (BEAT ROHRER, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, N 12 zu Art. 270a OR; BGE 126 III 124 E. 2a).

2. Die von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsherabsetzung ist von der Beklagten weder in Bezug auf die Zeitperiode noch der Höhe nach bestritten, weshalb nachfolgend die Mietzinsherabsetzung entsprechend den ausgewiesenen Angaben der Klägerin festzulegen ist. Gemäss dem Mietvertrag vom 25./27. Juni 2010 beträgt der Nettomietzins für die 5 ½-Zimmer-Attikawohnung am E._____ weg 1 in F._____ CHF 1'740.– pro Monat. Dieser basiert laut Mietvertrag auf einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 3 % und gemäss dem Mietvertrag bzw. dem Mietzinsvorbehalt vom 24. Juni 2010 auf dem Landesindex der Konsumentenpreise per April 2009 von 159.70 Punkten und bis April 2009 ausgeglichenen Kostensteigerungen. Mit Mietzinsänderungsanzeige vom 6. März 2012 ist der Nettomietzins bei unveränderten Basiskonditionen wegen wertvermehrenden Investitionen mit Wirkung per 1. Juli 2012 um CHF 31.– auf CHF 1'771.– pro Monat erhöht worden. Weil der von der Beklagten

geltend gemachte Mietzinsvorbehalt seitens der Klägerin im Schlichtungsverfahren sowie im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren bestritten worden ist und die Beklagte dessen materielle Berechtigung weder substantiiert darlegt, noch nachgewiesen hat, kann dieser Mietzinsvorbehalt nicht berücksichtigt werden. Es ist bezüglich der Teuerung mithin auf den Stand im Monat vor Abschluss des Mietvertrags, d.h. den Landesindex der Konsumentenpreise per Juli 2010, abzustellen. Zudem ist die von der Beklagten im Formular für die Mitteilung von Miet-/Pachtzinsänderungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bei Wohn- und Geschäftsräumen vom 13. September 2016 geltend gemachte pauschale Kostensteigerung von 0.5 % pro Jahr nicht zu beachten, da die Klägerin die Kostensteigerung im Schlichtungsverfahren sowie im erst- und zweitinstanzlichen Verfahren bestritten hat und die Beklagte eine solche nicht substantiiert begründet, geschweige denn nachgewiesen hat. Die Klägerin hat das Mietzinsherabsetzungsbegehren am 10. August 2016 bei der Beklagten geltend gemacht. Zu diesem Zeitpunkt lag der Referenzzinssatz bei 1.75 % und der Landesindex der Konsumentenpreise bei 157.1 Punkten (Stand des Vormonats Juli 2016). Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten und der Tatsache, dass die Klägerin rechtzeitig innert der 30-tägigen Frist von Art. 270 Abs. 2 OR die Kantonale Schlichtungsbehörde und anschliessend das Zivilkreisgericht angerufen hat, tritt der reduzierte Mietzins rückwirkend auf den 1. Dezember 2016 in Kraft. Diese Mietzinsherabsetzung berechnet sich wie folgt:

	Stand zur Zeit des Vertragschlusses	Stand zur Zeit des Herabsetzungsbegehrens	Mietzinsreduktion		
			in CHF	in %	
Referenzsatzänderung	3.00 % (Juni 2010)	1.75 % (Aug. 2016)	231.00	13.04	(15 x 100 : 115; Art. 13 Abs. 1 lit. c und Abs. 4 VMWG)
Teuerung	161.7 Pkte. (Mai 2010)	157.1 Pkte. (Juli 2016)	20.15	1.14	(40 % der Teuerung von 2.84 %)
Mietzinsänderung total			251.15	14.18	

Aufgrund des am 2. Juni 2017 auf 1.5 % gesunkenen Referenzzinssatzes hat die Klägerin Anspruch auf eine weitere Mietzinsreduktion von 2.91 % (3 x 100 : 103; Art. 13 Abs. 1 lit. c und Abs. 4 VMWG). Unter Verrechnung von 40 % der Teuerung von 0.83 % (LIK Juli 2016: 157.1 Pkte, Mai 2017: 158.4 Pkte), d.h. von 0.33 %, führt dies im Ergebnis zu einer zusätzlichen Mietzinssenkung um 2.58 % bzw. CHF 39.25 pro Monat. Da die Klägerin das Mietzinsherabsetzungsbegehren am 16. Juni 2017 gestellt hat und die Kündigungsfrist drei Monate beträgt, hat die Mietzinsreduktion auf den 1. Oktober 2017 hin zu erfolgen.

3. Nach alledem folgt, dass die Beklagte vorbehältlich eines Rechtsmissbrauchs verpflichtet ist, den monatlichen Nettomietzins der von der Klägerin gemieteten 5 ½-Zimmer-Attikawohnung von CHF 1'771.- per 1. Dezember 2016 um CHF 251.15 auf CHF 1'519.85 und per 1. Oktober 2017 um einen weiteren Betrag von CHF 39.25 auf CHF 1'480.60 herabzusetzen.

AB. *Rechtsmissbrauchseinrede*

a. Standpunkte der Vorinstanz und der Klägerin

1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst insbesondere, die Klägerin könne zwar grundsätzlich die eingeklagte Mietzinsherabsetzung beanspruchen. Allerdings stehe diese unter dem Vorbehalt des in Art. 2 Abs. 2 ZGB statuierten Rechtsmissbrauchsverbots. Die Klägerin nutze vorliegend ihre Wohnung im Sinne eines Bed and Breakfast und damit nicht nur für private Wohnzwecke, sondern auch für gewerbliche Zwecke. Laut den allgemeinen Bedingungen des Mietvertrags vom 25. Juni 2010 resp. 27. Juni 2010 dürfe die Wohnung nur zum vertraglich vereinbarten Zweck und somit nur zu reinen Wohnzwecken verwendet werden. Auch wenn der von der Klägerin geführte Beherbergungsbetrieb aufgrund seiner geringen Grösse nicht der für das Gastgewerbe geltenden staatlichen Bewilligungspflicht unterliegen dürfte und auch nicht als von vornherein zonenrechtswidrig bezeichnet werden könne, müsse dieser damit als vertragswidrig bezeichnet werden, zumal die Klägerin keine schriftliche Zustimmung der Beklagten für diesen Beherbergungsbetrieb ins Recht habe legen können. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass gemäss den E-Mails vom 20. Juli 2016 und 17. Juli 2017 die Klägerin die Beklagte über einzelne Untermieter in Kenntnis gesetzt habe, da dies allein die notwendige Zustimmung der Beklagten für eine gewerbsmässige Nutzung des Mietobjektes nicht zu ersetzen vermöge. Die nicht vertragskonforme Nutzung der Wohnung habe wiederum nichts Anderes zur Folge, als dass die für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gemäss Art. 269 ff. OR geltenden Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters nicht mehr sinnvoll angerufen werden könnten. Der von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsherabsetzungsanspruch müsse daher als rechtsmissbräuchlich gewertet werden.

2. Die Klägerin wendet dagegen zusammenfassend unter anderem ein, sie nutze die Wohnung nicht für ein kommerzielles Bed and Breakfast. Sie vermiete zwar einen Teil der Wohnung, jedoch stelle sie kein Frühstück zur Verfügung. Zudem sei sie daran interessiert, dass ihre Untermieter nicht nur einige Tage oder Wochen blieben und vermiete oftmals an Personen, welche zu Arbeitszwecken in die Schweiz kämen. Auch erziele sie aus der Untervermietung keinen Gewinn. Weiter müsse berücksichtigt werden, dass sie das Mobiliar zur Verfügung stelle, sämtliche Nebenkosten, die Ausgaben für den Strom, das Internet usw. trage und für das Putzen, das Wäschereinigen, usw. ihre Zeit aufwenden müsse. Ferner sei zu beachten, dass sie die Mehrheit der gemieteten Räumlichkeiten für sich selbst zu Wohnzwecken nutze und der vermietete Teil ebenfalls für Wohnzwecke verwendet werde. Eine Nutzungsänderung, welcher der Vermieter schriftlich zustimmen müsse, liege somit nicht vor. Es sei übrigens dem Institut der Untermiete inhärent, dass dafür seitens des Untervermieters Inserate geschaltet bzw. Online-Plattformen benutzt würden. Im Lichte all dessen könne nicht von einer gewerblichen Nutzung der Wohnung ausgegangen werden. Schliesslich sei zu berücksichtigen, dass sie unabhängig von einer Zustimmung der Beklagten grundsätzlich über ein Recht auf Untervermietung verfüge. Die Beklagte habe seit dem Jahr 2001, als sie mit der Untervermietung eines Teils der Wohnung begonnen habe, nie ihre Zustimmung zur Untervermietung verweigert. Vorliegend lägen auch keine Ausschlussgründe vor, welche eine Verweigerung der Zustimmung rechtfertigten. Doch selbst wenn ein Verweigerungsgrund vorhanden wäre, würde es sich höchstens um eine Vertragsverletzung handeln. Die Konsequenz von allfälligen

(schweren) Vertragsverletzungen bestehe in der Möglichkeit der Kündigung des Mietverhältnisses und einer Wertabschöpfung bei einem gegebenen Missverhältnis zwischen den jeweiligen Mietzinsen. Eine allfällige Vertragsverletzung vermöge jedoch ein gesetzlich verbrieftes Recht, wie beispielsweise das Recht auf Reduktion des Mietzinses zufolge Veränderung der Kostenfaktoren, keineswegs ausser Kraft zu setzen. Die Vorinstanz habe somit durch ihre Annahme, das Begehren um Mietzinsreduktion sei rechtsmissbräuchlich, Bundesrecht verletzt.

b. Rechtliches

1. Der offenbare Missbrauch eines Rechtes findet keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist einzelfallweise in Würdigung der gesamten Umstände zu bestimmen (BGE 129 III 493 E. 5.1). Der Begriff "offenbare Missbrauch eines Rechtes" zeigt, dass die Annahme eines Rechtsmissbrauchs eng zu handhaben ist (BGE 143 III 666 E. 4.2, 279 E. 3.1; 139 III 24 E. 3.3; 135 III 162 E. 3.3.1; 128 III 284 E. 5b). Auch der Wille des Gesetzgebers spricht für eine restriktive Auslegung, denn das Verbot des Rechtsmissbrauchs sollte lediglich "für die Fälle als eine Art von Notausgang dienen, wo durch die Betätigung eines behaupteten Rechtes offenes Unrecht geschaffen und dem wirklichen Recht jeder Weg zur Anerkennung verschlossen würde" (Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 28. Mai 1904 zu einem Gesetzesentwurf enthaltend das Schweizerische Zivilgesetzbuch, BBl 1904 IV 1 ff., 14.). Beim Rechtsmissbrauchsverbot nach Art. 2 Abs. 2 ZGB handelt es sich folglich um einen subsidiären Rechtsbehelf und damit um ein ultima ratio (MAX BAUMANN, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1998, N 27 zu Art. 2 ZGB; HEINZ HAUSHEER/REGINA E. AEBI-MÜLLER, in: Berner Kommentar, 2012 N 45, 53, N 202 zu Art. 2 ZGB). Besondere Zurückhaltung bei der Annahme eines Rechtsmissbrauchs drängt sich dort auf, wo der Gesetzgeber zum Schutze einer schwächeren Vertragspartei zwingende Gesetzesbestimmungen aufgestellt hat, beispielsweise im Arbeitsrecht und Mietrecht (HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, a.a.O., N 199 zu Art. 2 ZGB).

2. Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu bestimmen, wobei die von der Lehre und Rechtsprechung gebildeten Fallgruppen des Rechtsmissbrauchs zu beachten sind (BGE 129 III 493 E. 5.1; 125 III 257 E. 2a), wie die Rechtsausübung, die ohne schützenswertes Interesse erfolgt oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde (BGE 138 III 401 E. 2.2; 137 III 625 E. 4.3). Rechtsmissbrauch liegt auch vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen (BGE 140 III 491 E. 4.2.4; 138 III 401 E. 2.2 und E. 2.4.1). Die Geltendmachung eines Rechtes ist ferner missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht (BGE 140 III 482 E. 2.3.2; 138 III 401 E. 2.2). Widersprüchliches Verhalten und damit Rechtsmissbrauch kann sodann auch ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 138 III 401 E. 2.2; BGE 4A_196/2019 vom 10.07.2019 E. 3.2).

c. Würdigung

1.1 Gemäss Art. 262 OR ist die Untervermietung grundsätzlich zulässig (FLORIAN ROHRER, Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl. 2018, N 8 zu Art. 262 OR). Voraussetzung der Untervermietung bildet, dass der Mieter ein entsprechendes Begehren an den Vermieter richtet und ihn um seine Zustimmung ersucht, sowie, dass der Vermieter keinen der drei Verweigerungsgründe gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. a, b oder c OR beanspruchen kann (PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1994, N 36 zu Art. 262 OR). Für den Fall der Untervermietung eines Mietobjekts durch den Mieter ohne vorgängige Zustimmung hat das Gesetz entsprechende Regelungen getroffen. So sieht das Gesetz für diesen Fall die Möglichkeit der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter vor (FLORIAN ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, a.a.O., N 38 zu Art. 262 OR; BGE 138 III 59 E. 2.2.2). Für den Fall, dass nicht nur eine solche zustimmungslose Untervermietung vorliegt, sondern der Mieter auch auf eine schriftliche Abmahnung des Vermieters nicht reagiert hat und dieser sich aus einem der in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründe der Untervermietung hätte widersetzen können, kann der Vermieter das Mietverhältnis gar vorzeitig kündigen (BGE 134 III 446; 134 III 300). Zudem kann der Vermieter gestützt auf Art. 423 Abs. 1 OR vom Mieter die Herausgabe des durch eigenmächtige Untervermietung erzielten missbräuchlichen Gewinns verlangen (DOMINIQUE JUD/ISABELLE STEIGER, Airbnb in der Schweiz: Was sagt das Mietrecht?, in: Jusletter 30. Juni 2014, S. 9 f.; FLORIAN ROHRER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, N 33a zu Art. 262 OR; BGE 129 III 422 E. 4; BGer 4A_518/2014 und 4A_520/2014 vom 19. November 2014 E. 4; BezGer ZH vom 9. Februar 2017 E. 3.1.1, in: Zürcher Mietrechtspraxis 2017 Nr. 2).

Vorliegend hat die Klägerin unstrittig die Zustimmung der Beklagten zur Untervermietung an G. _____ und H. _____ eingeholt. Es kann offengelassen werden, ob die Klägerin die Wohnung bzw. einzelne Zimmer auch ohne Zustimmung der Beklagten untervermietet hat. Ebenso kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte einen Verweigerungsgrund im Sinne von Art. 262 Abs. 2 lit. a, b oder c OR hat anrufen können und ob die Beklagte einen Anspruch auf Herausgabe eines durch eigenmächtige Untervermietung missbräuchlich erzielten Gewinns verlangen kann. Wenn die Klägerin die Wohnung oder einzelne Zimmer ohne Einholung der Zustimmung der Beklagten untervermietet und sich die Beklagte aus einem der in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründe der Untervermietung hätte widersetzen können, hätten der Beklagten griffige Instrumente zur Verfügung gestanden, um sich gegen eine gegebenenfalls unzulässige Untervermietung der Klägerin zu wehren und einen allfällig missbräuchlich erzielten Gewinn herauszuverlangen. Die vorliegende Fallkonstellation begründet folglich keine Situation, in der die Beklagte allfälligen Vertragsverletzungen durch die Klägerin machtlos gegenüberstehen würde. Es besteht deshalb kein Anlass, der Beklagten als eine Art eines Notausgangs die Einrede des Rechtsmissbrauchs gegen das Mietherabsetzungsbegehren der Klägerin zu gewähren. Der von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsherabsetzungsanspruch kann daher nicht als offensichtlich rechtsmissbräuchlich qualifiziert werden.

1.2 Im Weiteren sei angefügt, dass selbst im Fall einer vertragswidrigen Untervermietung die Abweisung eines Mietzinsherabsetzungsbegehrens wegen Rechtsmissbräuchlichkeit zum Ausgleich eines Anspruchs des Vermieters auf einen missbräuchlich erzielten Gewinn aus

einer vertragswidrigen Untervermietung als ungeeignetes Instrument erscheint. Es lassen sich zwar im Zeitpunkt der Zulassung der Rechtsmissbrauchseinrede der Anspruch des Vermieters auf einen aus der bis zu diesem Moment erfolgten Untervermietung missbräuchlich erwirtschafteten Gewinn und der bis dahin aufgelaufene Mietzinsherabsetzungsanspruch des Mieters bestimmen. Die Gesamthöhe des Mietzinsherabsetzungsanspruchs bleibt jedoch ungewiss, da dieser grundsätzlich für unbestimmte Dauer fortbesteht. Es lässt sich zudem nicht feststellen, ob und gegebenenfalls in welchem Ausmass der Mieter das Mietobjekt weiter eigenmächtig untervermietet und dem Vermieter ein Anspruch auf einen durch Untervermietung missbräuchlich erzielten Gewinn erwachsen könnte. Angesichts dieser in der Zukunft liegenden Ungewissheiten lässt sich letztlich bei einer Zulassung der Rechtsmissbrauchseinrede gegen ein Mietzinsherabsetzungsbegehren nicht sicherstellen, dass eine ausgewogene Balance zwischen dem verwehrten Mietzinsherabsetzungsanspruch und dem Anspruch des Vermieters auf einen aus eigenmächtiger Untervermietung missbräuchlich erwirtschafteten Gewinn gewahrt würde. Auch aus diesem Grund ist davon abzusehen, einen Mietzinsherabsetzungsanspruch allein wegen vertragswidriger Untervermietung als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren und deswegen zu verweigern.

1.3 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in der Geltendmachung des Mietzinsherabsetzungsanspruchs durch die Klägerin kein offensichtlicher Rechtsmissbrauch liegt.

2. Lediglich der Vollständigkeit halber sei angefügt, dass vorliegend eine Untervermietung nicht als grundsätzlich unzulässig angesehen werden könnte.

Mit Mietvertrag vom 22. April 1997 mieteten C._____ und die Klägerin die 5 ½-Zimmer-Attikawohnung am E._____ weg 1 in F._____ von der D._____. Am 25./27. Juni 2010 schlossen die Klägerin und die Beklagte einen neuen Mietvertrag über diese Wohnung ab. Unter der Rubrik Mietobjekt wurde darin "Anzahl Personen: 1" angegeben. Nach Treu und Glauben kann diese Angabe über die Anzahl Personen nicht als eine Höchstbelegungszahl der Wohnung verstanden werden, weil nicht ausdrücklich von einer maximal zulässigen Anzahl der Bewohner in der Wohnung die Rede ist und die Wohnung gemäss altem Mietvertrag vom 22. April 1997 bei grundsätzlich gleichem Mietzins wie gemäss dem neuen Mietvertrag vom 25./27. Juni 2010 ohne Weiteres durch zwei Personen benutzt werden durfte. Unter Ziffer 10 der Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag wurde sodann zwar bestimmt, dass jede Änderung, insbesondere die Erhöhung der vertraglich vereinbarten Personenzahl bei einer Dauer von mehr als vier Wochen, der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf. Dies schliesst aber eine Erhöhung der Personenzahl dem Grundsatz nach nicht aus, sondern legt im Gegenteil nahe, dass dies mit Zustimmung des Vermieters möglich ist (vgl. BezGer ZH MG130012 vom 29. April 2014 E. 4). Sollte der Mietvertrag dahingehend zu verstehen sein, dass die Wohnung lediglich durch eine Person benutzt werden darf, würde dies das Recht der Mieterin auf partielle Untervermietung aushebeln, was unzulässig ist und aufgrund der relativ zwingenden Natur von Art. 262 OR unbeachtlich bleibt (vgl. HIGI, a.a.O., N 31 zu Art. 262 OR; OGer ZH PD140007 vom 29. August 2014 E. 1.1). Nach Art. 262 Abs. 2 lit. c OR kann der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung nur verweigern, wenn dem Vermieter aus der Untermiete we-

sentliche Nachteile entstehen. Im vorliegenden Fall wohnt die Klägerin allein in ihrer 5 ½-Zimmer-Attikawohnung. Durch eine lediglich zeitweise Vermietung von einem oder zwei Zimmern der selbstbewohnten Wohnung übernutzt die Klägerin die Wohnung noch nicht. Die Klägerin hat ihre Untermieter durch Inserate und über Buchungsplattformen gesucht. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Untervermietung das übliche Mass überschritten hat. Ob der Beklagten vorliegend durch eine Untervermietung wesentliche Nachteile gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. c OR entstanden sind, ist nicht streitentscheidend und braucht deshalb hier nicht entschieden zu werden.

B. Miete des Autoeinstellplatzes und des Autoabstellplatzes

BA. Mietzinsherabsetzungsanspruch

1. Als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten (Art. 1 VMWG). Folglich hat die Vorinstanz zu Recht unstrittig erkannt, dass der Autoeinstellplatz Nr. 2 und der Autoeinstellplatz Nr. 3 in den Anwendungsbereich von Art. 270a Abs. 1 OR und Art. 13 Abs. 1 VMWG fallen, da die Wohnung gemäss dem Mietvertrag vom 25./27. Juni 2010 zum einen zu reinen Wohnzwecken vermietet worden ist und zum anderen zwischen der Wohnung und dem Autoeinstellplatz als auch dem Autoabstellplatz ein innerer Zusammenhang besteht.

2. Die von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsherabsetzung ist von der Beklagten weder in Bezug auf die Zeitperiode, noch der Höhe nach bestritten, weshalb nachfolgend die Mietzinsherabsetzung entsprechend den ausgewiesenen Angaben der Klägerin festzusetzen ist. Gemäss den Mietverträgen vom 22. April 1997 beträgt der Nettomietzins für den Autoeinstellplatz Nr. 2 CHF 110.– pro Monat und für Autoeinstellplatz Nr. 3 CHF 35.– pro Monat. Diese Nettomietzinse beruhen auf einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 4.75 % und dem Landesindex der Konsumentenpreise per März 1997 von 144 Punkten. Die Klägerin hat das Mietzinsherabsetzungsbegehren am 10. August 2016 bei der Beklagten geltend gemacht. Zu diesem Zeitpunkt lag der Referenzzinssatz bei 1.75 % und der Landesindex der Konsumentenpreise bei 157.1 Punkten (Stand des Vormonats Juli 2016). Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten und der Tatsache, dass die Klägerin rechtzeitig innert der 30-tägigen Frist von Art. 270 Abs. 2 OR die Kantonale Schlichtungsbehörde und anschliessend das Zivilkreisgericht angerufen hat, tritt der reduzierte Mietzins rückwirkend auf den 1. Dezember 2016 in Kraft. Eine allgemeine Kostensteigerung ist somit nicht zu berücksichtigen, zumal eine solche auch weder substantiiert behauptet, noch erstellt worden ist. Die Mietzinsherabsetzungen berechnen sich wie folgt:

Autoeinstellplatz Nr. 2					
	Stand zur Zeit des Vertragschlusses	Stand zur Zeit des Herabsetzungsbegehrens	Mietzinsreduktion		
			in CHF	in %	
Referenzsatzänderung	4.75 % (April 1997)	1.75 % (Aug. 2016)	29.12	26.47	(36 x 100 : 136; Art. 13 Abs. 1 lit. c und Abs. 4 VMWG)
Teuerung	144 Pkte. (März 1997)	157.1 Pkte. (Juli 2016)	- 4.00	- 3.64	(40 % der Teuerung von 9.09 %)
Mietzinsänderung total			25.12	22.83	

Autoeinstellplatz Nr. 3					
	Stand zur Zeit des Vertragschlusses	Stand zur Zeit des Herabsetzungsbegehrens	Mietzinsreduktion		
			in CHF	in %	
Referenzsatzänderung	4.75 % (April 1997)	1.75 % (Aug. 2016)	9.26	26.47	(36 x 100 : 136; Art. 13 Abs. 1 lit. c und Abs. 4 VMWG)
Teuerung	144 Pkte. (März 1997)	157.1 Pkte. (Juli 2016)	- 1.27	- 3.64	(40 % der Teuerung von 9.09 %)
Mietzinsänderung total			7.99	22.83	

An dieser Stelle sei angefügt, dass die Beklagte ihr Vorbringen, der Mietzins liege sicherlich unter dem orts- und quartierüblichen Mietzins, weder substantiiert begründet, noch nachweist und demnach ins Leere stösst.

3. Dem Gesagten zufolge ist die Beklagte vorbehaltlich eines Rechtsmissbrauchs verpflichtet, den monatlichen Nettomietzins des Autoeinstellplatzes Nr. 2 von CHF 110.– per 1. Dezember 2016 um gerundet CHF 25.10 auf CHF 84.90 und den monatlichen Nettomietzins des Autoabstellplatzes Nr. 3 von CHF 35.– per 1. Dezember 2016 um gerundet CHF 8.– auf CHF 27.– herabzusetzen.

BB. Rechtsmissbrauchseinrede

Die Vorinstanz erwog sinngemäss unter anderem, dass die Klägerin den Autoeinstellplatz Nr. 2 und den Autoabstellplätze Nr. 3 für ihren kommerziellen Beherbergungsbetrieb nutze bzw. untervermiete. In der Klagantwort vom 17. Mai 2018 machte die Beklagte geltend, die Klägerin biete den Autoeinstellplatz Nr. 2 und den Autoeinstellplatz Nr. 3 kostenpflichtig an Hotelgäste an; ansonsten würden diese durch die Einzelfirma A._____ C._____ genutzt. In der Replik vom 24. August 2018 bestritt die Klägerin, den Autoeinstellplatz und den Autoabstellplatz kostenpflichtig an Hotelgäste angeboten oder einem Unternehmen zur Nutzung zur Verfügung gestellt zu haben. Beim Autoabstellplatz steht zwar ein Schild mit dem Hinweis, wonach das Parkieren dort für die Kunden ihrer Einzelfirma A._____ C._____ reserviert sei. Allein deshalb folgt jedoch keineswegs, dass die Klägerin diesen Autoabstellplatz an Dritte untervermietet. Abgesehen vom Hinweis auf dieses Schild legt die Beklagte nicht substantiiert dar, noch weist

sie nach, dass die Klägerin den Autoeinstellplatz Nr. 2 und den Autoabstellplätze Nr. 3 untervermietet. Die Vorinstanz hat somit insoweit den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Der Einwand der Beklagten, der Mietzinsherabsetzungsanspruch der Beklagten erweise sich wegen vertragswidriger Untervermietung des Autoeinstellplatzes und des Autoabstellplatzes als rechtsmissbräuchlich, ist somit unbegründet, da weder eine Untervermietung des Autoeinstellplatzes Nr. 2 noch des Autoabstellplatzes Nr. 3 erstellt ist und damit keine offenkundig missbräuchliche Untervermietung angenommen werden kann. Selbst wenn im Übrigen davon auszugehen wäre, die Klägerin habe den Autoeinstellplatz Nr. 2 und den Autoeinstellplatz Nr. 3 untervermietet, könnte die Geltendmachung des Mietzinsherabsetzungsbegehrens durch die Klägerin aus den bereits dargelegten Gründen (siehe in E. II/A/AB/b und c) nicht als offenkundig rechtsmissbräuchlich qualifiziert werden. Aufgrund all der vorstehenden Ausführungen kann im Ergebnis festgehalten werden, dass die Geltendmachung des Mietzinsherabsetzungsanspruchs durch die Klägerin keinen offensichtlichen Rechtsmissbrauch darstellt.

C. Miete des Bastelraums

CA. Mietzinsherabsetzung

a. Anwendbarkeit der Mietschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume

aa. Standpunkte der Vorinstanz und der Klägerin

1. Die Vorinstanz machte insbesondere geltend, der Bastelraum könne nicht als mit der eigentlichen Wohnung mitvermietet angesehen werden, da irgendein funktioneller Zusammenhang mit der Wohnung nicht ersichtlich sei, die Klägerin den Bastelraum im Übrigen unbestrittenermassen von Anfang an untervermietet und ihn somit gar nie selber genutzt habe. Damit fehle es an dem für eine Mitvermietung im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR notwendigen inneren Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem Bastelraum, weswegen die Klägerin in Bezug auf den Bastelraum keine Mietzinsreduktion gestützt auf Art. 270a Abs. 1 OR beanspruchen könne.

2. Die Klägerin bringt im Wesentlichen vor, die Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz treffe nicht zu, sei doch aus den Akten zunächst eindeutig zu erkennen, dass sie den Bastelraum mit Mietantritt 1. September 2011 von der Klägerin gemietet und erst mit Vertrag vom 31. August 2014 untervermietet habe. Ausserdem befinde sich der Bastelraum in der gleichen Liegenschaft wie ihre Wohnung und werde ihr von derselben Eigentümerschaft vermietet. Zudem habe sie anlässlich der Verhandlung vor dem Zivilkreisgericht klar zum Ausdruck gebracht, dass sie den Bastelraum mit Blick auf die Beendigung des Vormietvertrags und in der Absicht, dort ihre Frosch- und Mokkatassensammlung unterzubringen, gemietet habe. Aufgrund all dessen folge, dass hier die gleichen Regeln wie für Wohn- und Geschäftsräume gälten. Ferner stehe im Mietvertrag unterhalb des Titels ausdrücklich "Mietvertragstyp: Mietobjekt nach VMWG". Dies zeige klar, dass ein innerer Zusammenhang zwischen der Wohnungs- und der Bastelraummiете vorliege.

ab. Rechtliches

1. Gemäss Art. 253a OR gelten die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter

zum Gebrauch überlässt. Als Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlässt, gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten (Art. 1 VMWG). Ein Zusammenhang derartiger Nebensachen mit der Hauptsache besteht, wenn sie der Hauptsache funktionell dienen (erste Voraussetzung) und nur wegen des über diesen geschlossenen Mietvertrag zum Gebrauch überlassen bzw. in Gebrauch genommen werden (zweite Voraussetzung). Ob die zweite Voraussetzung erfüllt ist, bestimmt sich durch Auslegung der Verträge, primär also nach dem Willen der Vertragsparteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Wenn zwei Verträge abgeschlossen wurden, ist erforderlich, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind. Dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Anzahl der abgeschlossenen Verträge in diesem Zusammenhang kommt dagegen keine entscheidende Bedeutung zu (BGE 125 III 231 E. 2a; BGer 4A_186/2017 vom 4. Dezember 2017 E. 4.1).

2. Für die Feststellung des Parteiwillens hat das Gericht in erster Linie eine subjektive Auslegung vorzunehmen, d.h. es hat den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien, gegebenenfalls gestützt auf Indizien, zu ermitteln (Art. 18 Abs. 1 OR; BGE 131 III 606 E. 4.1; 125 III 305 E. 2b = Pra. 1999 Nr. 172). Kann ein tatsächlich übereinstimmender Wille nicht festgestellt werden, sind die Willensäusserungen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen, d.h. der mutmassliche Parteiwille ist so zu eruieren, wie er vom jeweiligen Erklärungsempfänger nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (BGE 140 III 134 E. 3.2; 135 III 410 E. 3.2; 132 III 24 E. 4; 131 III 606 E. 4.1; 130 III 66 E. 3.2). Davon ausgehend, dass die gewählten Bezeichnungen von den Vertragsparteien grundsätzlich in ihrer objektiven Bedeutung verwendet werden und den korrekten Sinn der Erklärung wiedergeben, hat ein klarer Wortlaut bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip Vorrang vor anderen Auslegungsmitteln (OGer BE ZK 18 6 vom 31. Januar 2018 E. II/9.5; HGer ZH HG140183 vom 12. November 2018 E. 4.3.4.4). Wer einen vom objektiven Auslegungsergebnis abweichenden tatsächlichen Parteiwillen geltend machen will, hat diesen substantiiert zu behaupten und nötigenfalls zu beweisen (BGE 121 III 118 E. 4.b/aa). Auch wenn der tatsächliche Parteiwille dem objektiven Auslegungsergebnis vorgeht, ist im Prozess zunächst das objektive Auslegungsergebnis zu ermitteln. Denn erst, wenn dieses bekannt ist, kann überhaupt festgestellt werden, ob ein davon abweichender tatsächlicher Parteiwille behauptet worden ist (OGer ZH NG170012 vom 12. Januar 2018 E. 5.3.1; zum Ganzen: KGer BL 400 19 1 vom 14. Mai 2019 E. II/A/AB/2).

3. Nachfolgend ist zunächst zu prüfen, ob ein normativer Konsens dahingehend besteht, dass der Bastelraum mit der Wohnung als mitvermietet gilt.

3.1 Die Klägerin ist seit dem 1. Juni 1997 Mieterin einer 5 ½-Zimmer-Attikawohnung im Mehrfamilienhaus am E._____ weg 1 in F._____. Seit dem 1. September 2011 mietet die Klägerin zusätzlich einen Bastelraum im Untergeschoss des erwähnten Mehrfamilienhauses. Die Mietverträge für die Wohnung und den Bastelraum verweisen zwar nicht gegenseitig aufeinander. Für ein einheitliches Mietverhältnis spricht aber der Umstand, dass unterhalb des Titels des Mietvertrags über den Bastelraum der Zusatz "Mietvertragstyp: Mietobjekt nach

VMWG" angebracht wurde. Dies bildet ein Indiz dafür, dass der Vermieter dem Mieter den Bastelraum im Zusammenhang mit der Wohnung zum Gebrauch überlassen hat.

3.2 Für die Auslegung des Mietverhältnisses betreffend den Bastelraum sind zusätzlich auch die weiteren Umstände des Vertragsabschlusses zu berücksichtigen.

Zunächst ist zu beachten, dass bei der Unterzeichnung des Mietvertrags über den Bastelraum die Wohnung und der Bastelraum derselben Eigentümerin gehörten, was grundsätzlich als Indiz für einen Konnex zwischen dem Mietvertrag über die Wohnung und jenen über den Bastelraum gewertet werden kann. Festzuhalten ist sodann, dass die vorinstanzliche Feststellung, wonach die Klägerin den Bastelraum seit jeher untervermietet, falsch ist. Aus dem Mietvertrag über den Bastelraum vom 30. August 2011 und dem Untermietvertrag vom 31. August 2014 ergibt sich nämlich unzweifelhaft, dass die Klägerin den Bastelraum seit dem 1. September 2011 mietet und diesen erst ab dem 1. September 2014 an die I._____ GmbH untervermietet. Da die Untervermietung erst drei Jahre nach der Anmietung des Bastelraums durch die Klägerin erfolgte, lässt sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz aus der Untermietung sodann nicht schliessen, die Klägerin habe überhaupt kein eigenes Interesse an der Nutzung des Bastelraums gehabt. Der Umstand, dass die Klägerin den Bastelraum ab dem 1. September 2014 untervermietet, scheint mit ihrer eingeschränkten finanziellen Situation zusammenzuhängen, weshalb die Untervermietung nicht als mangelndes Interesse am Bastelraum gewertet werden kann. Im Weiteren trifft es zwar zu, dass die Klägerin den Mietvertrag über den Bastelraum nicht gleichzeitig mit der jenem über die Wohnung abgeschlossen hat. Es ist jedoch zu beachten, dass dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses – wie in der vorstehenden Erwägung bereits dargelegt – keine entscheidende Bedeutung zukommt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass der Bastelraum für die Klägerin allein schon als nützlich erscheint, da sich dieser im gleichen Gebäude wie ihre Wohnung befindet. Von einem Nutzen der Klägerin am Bastelraum ist umso mehr auszugehen, als sie diesen in der Absicht gemietet hat, dort ihre Frosch- und Mokkatassensammlung unterzubringen. All dies zeigt, dass die Klägerin den Bastelraum gemietet hat, weil sie Mieterin der Wohnung im gleichen Gebäude war und dieser für sie als nützlich erschien (vgl. Cour de justice de Genève, ACJC/1700/2016 vom 19. Dezember 2016 E. 2.4).

3.3 Dem Gesagten zufolge ist nach dem normativen Konsens von einem einheitlichen Mietverhältnis zwischen der Wohnung und dem Bastelraum auszugehen. Im vorliegenden Fall hat die Beklagte weder einen davon abweichenden tatsächlichen Konsens substantiiert dargelegt, noch nachgewiesen. Somit gelangen gemäss Art. 253a Abs. 1 OR i.V.m. Art. 1 VMWG für den Bastelraum die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen zur Anwendung.

b. Mietzinsherabsetzungsanspruch

1. Die Beklagte hat die von der Klägerin geltend gemachte Mietzinsherabsetzung weder in Bezug auf die Zeitperiode, noch der Höhe nach bestritten, weshalb nachfolgend die Mietzinsherabsetzung entsprechend den ausgewiesenen Angaben der Klägerin festzulegen ist. Gemäss den Mietverträgen vom 30. August 2011 beträgt der Nettomietzins für den Bastelraum

CHF 70.– pro Monat. Dieser Nettomietzins basiert auf einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 2.75 % und dem Landesindex der Konsumentenpreise per Juli 2011 von 160.6 Punkten. Die Klägerin hat das Mietzinsherabsetzungsbegehren am 10. August 2016 bei der Beklagten geltend gemacht. Zu diesem Zeitpunkt lag der Referenzzinssatz bei 1.75 % und der Landesindex der Konsumentenpreise bei 157.1 Punkten (Stand des Vormonats Juli 2016). Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten und der Tatsache, dass die Klägerin rechtzeitig innert der 30-tägigen Frist von Art. 270 Abs. 2 OR die Kantonale Schlichtungsbehörde und anschliessend das Zivilkreisgericht angerufen hat, tritt der reduzierte Mietzins rückwirkend auf den 1. Dezember 2016 in Kraft. Eine allgemeine Kostensteigerung ist somit nicht zu berücksichtigen, zumal die Beklagte eine solche auch weder substantiiert darlegt, noch nachweist. Die Mietzinsherabsetzung per 1. Dezember 2016 berechnet sich wie folgt:

	Stand zur Zeit des Vertragschlusses	Stand zur Zeit des Herabsetzungsbegehrens	Mietzinsreduktion		
			in CHF	in %	
Referenzsatzänderung	2.75 % (Aug. 2011)	1.75 % (Aug. 2016)	7.50	10.71	(12 x 100 : 112; Art. 13 Abs. 1 lit. c und Abs. 4 VMWG)
Teuerung	160.6 Pkte. (Juli 2011)	157.1 Pkte. (Juli 2016)	0.61	0.87	(40 % der Teuerung von 2.18 %)
Mietzinsänderung total			8.11	11.58	

An dieser Stelle sei angefügt, dass die Beklagte ihr Vorbringen, der Mietzins liege sicherlich unter dem orts- und quartierüblichen Mietzins, weder substantiiert begründet, noch nachweist und dieses somit ins Leere stösst.

3. Dem Gesagten zufolge ist die Beklagte vorbehaltlich eines Rechtsmissbrauchs verpflichtet, den monatlichen Nettomietzins des Bastelraums von CHF 70.– per 1. Dezember 2016 um gerundet CHF 8.10 auf CHF 61.90 herabzusetzen.

c. Rechtsmissbrauchseinrede

Aus den bereits dargelegten Gründen (siehe E. II/A/AB/b und c) kann die Untervermietung nicht als offenkundig rechtsmissbräuchlich qualifiziert werden. Davon ist umso mehr auszugehen, als die Untervermietung ab dem 1. September 2014 zu denselben Konditionen wie in dem am 30. August 2011 zwischen der Klägerin und der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrag erfolgt und damit gar eine Gewinnabsicht bei der Untervermietung ausgeschlossen ist.

CB. *Nebenkosten*

a. Rückforderung von nicht geschuldeten Nebenkosten

aa. Rechtliches

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 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; 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). Ist jedoch der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen worden, gilt der Formvorbehalt der Schriftlichkeit gemäss Art. 16 Abs. 1 OR auch für die Nebenkostenabrede (BGE 135 III 591 E. 4.3.4; IRENE BIBER, in: Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, a.a.O., N 22 zu Art. 257-257b OR; ANDREAS BÉGUIN, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, Ziff. 14.1.7.1). Der Mietvertrag muss die zulasten des Mieters gehenden Nebenkosten genau umschreiben, sodass es bei Vertragsschluss leicht erkennbar ist, welche Kosten zusätzlich zum Mietzins zu übernehmen sind. Erforderlich ist eine genaue Bezeichnung der mit den gesondert verlangten Nebenkosten zu bestreitenden Aufwendungen im Einzelnen sowie deren Höhe oder zumindest deren Bestimmbarkeit. Pauschale Formulierungen, wonach der Mieter "alle Nebenkosten" zu bezahlen hat, genügen nicht (BIBER, a.a.O., N 22 zu Art. 257-257b OR; HIGI, a.a.O., N 15 zu Art. 257a-257b OR; BÉGUIN, a.a.O., Ziff. 14.1.7.2; zum Ganzen: KGer FR 102 2018 83 vom 23. Februar 2019 E. 2.3).

2. Die Bezahlung mietvertraglich nicht ausgeschiedener Nebenkosten während mehrerer Jahre bedeutet keine Anerkennung und insbesondere keine konkludente vertragliche Ausscheidung der entsprechenden Nebenkosten im Sinne von Art. 257a Abs. 2 OR, es sei denn, der Mieter akzeptiert und bezahlt die verlangten Nebenkosten in Kenntnis der Rechtslage (BÉGUIN, a.a.O., Ziff. 14.1.7.2). Zahlt der Mieter nicht geschuldete Nebenkosten, erbringt er eine Leistung ohne Rechtsgrund. Eine solche Leistung kann er gestützt auf die Bestimmungen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückverlangen (Art. 62 OR; BGE 137 I 135 E. 2.8). Der Bereicherungsanspruch verjährt mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs (Art. 67 Abs. 1 OR).

ab. Würdigung

1. Gemäss dem Mietvertrag für den Bastelraum vom 30. August 2011 sind "Akonto Heizkosten/Nebenkosten" CHF 15.– pro Monat zu bezahlen. Eine nähere Auflistung, was unter dem allgemeinen Oberbegriff "Nebenkosten" zu verstehen ist, enthält der Mietvertrag nicht. Daraus folgt, dass ausschliesslich die Heizkosten (ohne Warmwasser) genügend klar ausgeschieden und zusätzlich zum Nettomietzins geschuldet sind. Andere Nebenkosten sind nicht hinreichend ausgeschieden und somit auch nicht geschuldet. Im vorliegenden Fall hat die Klägerin folgende, im Mietvertrag nicht vorgesehene und damit nicht geschuldete Nebenkosten bezahlt:

Nebenkostenabrechnung 2011/12 vom 4.12.2012	
	in CHF
Betriebskosten 5 + 7	139.75
Betriebskosten 3/5/7	78.05
<i>Total</i>	<i>217.80</i>
Nebenkostenabrechnung 2012/13 vom 9.7.2014	
Warmwasser	40.45
3 % Verwaltungshonorar auf Warmwasser	1.20
Stromkosten, Wasser/Abwasser, Lift-Serviceabo ohne Unterhalt inkl. 3 % Verwaltungshonorar	194.20
Kehrrichtgebühren, Hauswart inkl. 3 % Verwaltungshonorar	94.30
<i>Total</i>	<i>330.15</i>
Nebenkostenabrechnung 2013/14 vom 4.2.2016	
Warmwasser	40.40
3 % Verwaltungshonorar auf dem Warmwasser	1.20
Stromkosten, Wasser/Abwasser, Lift-Serviceabo ohne Unterhalt inkl. 3 % Verwaltungshonorar	169.35
Kehrrichtgebühren, Hauswart inkl. 3 % Verwaltungshonorar	95.15
<i>Total</i>	<i>306.10</i>
Nebenkostenabrechnung 2014/15 vom 13.7.2016	
Warmwasser	41.05
3 % Verwaltungshonorar auf dem Warmwasser	1.25
Stromkosten, Wasser/Abwasser, Lift-Serviceabo ohne Unterhalt inkl. 3 % Verwaltungshonorar	191.70
Kehrrichtgebühren, Hauswart inkl. 3 % Verwaltungshonorar	96.35
<i>Total</i>	<i>330.35</i>
Gesamttotal aller im Mietvertrag nicht vorgesehenen Nebenkosten	1'184.40

Angemerkt sei, dass in der Nebenkostenabrechnung vom 4. Februar 2016 für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2014 und in der Nebenkostenabrechnung vom 13. Juli 2016 für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015 die Heizkosten nicht in Bezug auf den Verbrauch für die Beheizung des Gebäudes und auf die Erzeugung des Warmwassers aufgeteilt wurden. Es ist jedoch unstrittig davon auszugehen, dass wie in der Nebenkostenabrechnung vom 9. Juli 2014 für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2012 bis zum 30. Juni 2013 von den Heizkosten 57.5 % auf die Beheizung des Gebäudes und 42.5 % auf die Erzeugung des Warmwassers entfallen sind. Demzufolge ist davon auszugehen, dass in den Heizkosten von CHF 95.05 in der Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2014 ein Warmwasserkostenanteil von CHF 40.40 (42.5 % von CHF 95.05) und in den Heizkosten von CHF 96.60 in der Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015 ein Warmwasserkostenanteil von CHF 41.05 (42.5 % von CHF 96.60) enthalten ist.

2. Ausser Frage steht ferner, dass die Klägerin die Rückerstattung der betreffenden im Mietvertrag nicht vorgesehenen Nebenkosten mit ihrem Gesuch vom 13. Oktober 2016 an die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten rechtzeitig innerhalb eines Jahres, nachdem sie durch ihren Rechtsbeistand um die Unzulässigkeit der betreffenden Nebenkosten Kenntnis erlangt hat, geltend gemacht hat.

3. Der Bereicherte muss dem Bereicherungsgläubiger aufgrund von Art. 62 ff. OR unabhängig von einem Verzug auch den Zins zurückerstatten, den der ungerechtfertigt Bereicherte in der Zeit zwischen dem Empfang und dem Termin der Rückforderung der Bereicherung bezogen hat (BGE 120 II 259 E. 5; 116 II 689 E. 3b/bb; 84 II 179 E. 4; BGer 2C_351/2015 vom 23. Mai 2016 E. 4.4). Der Bereicherungszins läuft folglich bis zu jenem Zeitpunkt, an dem der Berechtigte den fälligen Betrag mahnt oder bis zur Klageerhebung gegen den Bereicherten. Danach beginnt der gesetzliche Verzugszins zu laufen, der den Bereicherungszins ausschliesst (ALEXANDER BLAESER, Die Zinsen im schweizerischen Obligationenrecht – Geltendes Recht und Vorschlag für eine Revision, 2011, S. 129). Die Klägerin verlangt seit dem 6. Februar 2013 auf dem Teilbetrag von CHF 217.80, seit dem 23. Dezember 2014 auf dem Teilbetrag von CHF 330.15 und seit dem 30. September 2016 auf dem Teilbetrag von CHF 636.45 jeweils 5 % Zins pro Jahr. Die Beklagte bestreitet weder die Zinshöhe noch den Zinsenlauf. Der Bereicherungszins ist aufgrund der festgestellten ungerechtfertigten Bereicherungen und der Verzugszins aufgrund des Schlichtungsgesuchs vom 13. Oktober 2016 auch fraglos ausgewiesen.

4. Dem Gesagten zufolge ist die Beklagte unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs verpflichtet, der Klägerin CHF 1'184.40 zuzüglich 5 % Zins pro Jahr seit dem 6. Februar 2013 auf dem Teilbetrag von CHF 217.80, seit dem 23. Dezember 2014 auf dem Teilbetrag von CHF 330.15 und seit 30. September 2016 auf dem Teilbetrag von CHF 636.45 zu bezahlen.

b. Rechtsmissbrauchseinrede

ba. Standpunkte der Vorinstanz und der Klägerin

1. Die Vorinstanz erwog insbesondere, die von der Klägerin geltend gemachte Rückforderung betreffend zu viel bezahlten Nebenkosten für den Bastelraum sei rechtsmissbräuchlich, da gemäss dem Untermietvertrag vom 31. August 2014 in Bezug auf die Nebenkosten dieselben Konditionen wie im Hauptmietvertrag vom 30. August 2011 gälten. Die Rückforderung von Nebenkosten von der Beklagten durch die Klägerin erweise sich vor diesem Hintergrund als höchst widersprüchlich zum eigenen Verhalten der Klägerin und müsse dementsprechend als rechtsmissbräuchlich gewertet werden.

2. Die Klägerin trägt unter anderem vor, sie habe die Nebenkostenregelung des Hauptvertrags über den Bastelraum an die Untermieterschaft weitergegeben, wie sie dies gemäss Art. 262 OR auch tun müsse. Dies vermöge im Übrigen nicht zu erstaunen, da sie zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untervermietungsvertrags am 30. Oktober 2014 noch keine Kenntnis über die Rechtslage und somit über die Tatsache, dass diverse Positionen rechtlich nicht besonders vereinbart und somit nicht geschuldet seien. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz könne deshalb in ihrem Verhalten kein Widerspruch erblickt werden.

bb. Würdigung

1. Vorweg ist festzuhalten, dass der Bastelraum – wie bereits festgestellt – als der Klägerin zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassenes Mietobjekt gilt und damit für den Bastelraum gemäss Art. 253a Abs. 1 OR i.V.m. Art. 1 VMWG die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen zur Anwendung gelangen. Aus den bereits dargelegten Gründen (siehe in E. II/A/AB/b und c) folgt überdies, dass die Beklagte den mietrechtlichen Ansprüchen der Klägerin allein aufgrund der Untervermietung keine Rechtsmissbrauchseinrede entgegenhalten kann. Auch kann der Umstand nicht als offensichtlich rechtsmissbräuchlich gewertet werden, dass die Klägerin auf der einen Seite den der Beklagten gemäss dem Mietvertrag vom 30. August 2011 entrichteten Betrag von CHF 15.– pro Monat für Heiz-/Nebenkosten beanstandet sowie von der Beklagten nicht geschuldete Nebenkosten von total CHF 1'184.40 zurückfordert und auf der anderen Seite von der Untermieterin selbst einen Betrag von CHF 15.– pro Monat für Heiz-/Nebenkosten verlangt. Es ist nämlich zu beachten, dass die rechtsunkundige Klägerin erst um die Unzulässigkeit der in Frage stehenden Nebenkostenregelung erfahren und die entsprechenden Nebenkosten von der Beklagten zurückgefordert hatte, nachdem sie in der streitgegenständlichen Angelegenheit im Jahr 2016 einen Rechtsbeistand beigezogen hat. Ihr Vorgehen ist somit nachvollziehbar und es kann deshalb mit Fug und Recht nicht als offensichtlich rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden. Auch ist zu beachten, dass die Klägerin eine Rückerstattung von zu viel bezahlten Nebenkosten grundsätzlich der Untermieterin weitergeben muss. Im Übrigen sei angemerkt, dass der Bastelraum erst ab dem 1. September 2014 untervermietet wird. Damit vermag der Einwand der Beklagten, die Rückforderung der betreffenden Nebenkosten sei wegen Untermietung des Bastelraums zu gleichen Konditionen wie im Hauptmietvertrag rechtsmissbräuchlich, in Bezug auf die Abrechnungszeit vom 1. Juni 2011 bis zum 31. Juli 2014 mangels Untervermietung von vorneherein nicht durchzugreifen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Geltendmachung der Nebenkosten durch die Klägerin nicht als offensichtlich rechtsmissbräuchlich gewertet werden kann.

D. Fazit

Dem Gesagten zufolge sind die Mietzinsherabsetzungsbegehren der Klägerin ausgewiesen und ist diesen somit zu entsprechen. Folgerichtig ist auch die von der Beklagten der Klägerin mit amtlichen Formular vom 13. September 2016 angezeigte Mietzinsänderung für ungültig zu erklären. Zudem hat die Beklagte der Klägerin CHF 1'184.40 nebst geltend gemachtem Zins zu bezahlen. Die Berufung der Klägerin erweist sich mithin als begründet und ist deshalb gutzuheissen.

III. KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG

1. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie nach Art. 318 Abs. 3 ZPO auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens. Gemäss Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Gleiches

gilt bezüglich der Parteientschädigungen. Für die Verteilung der Kosten des Berufungsverfahrens gelangen dieselben Vorschriften wie im vorinstanzlichen Prozess zur Anwendung. Die Parteientschädigung bemisst sich in der vorliegenden Mietstreitigkeit nach dem Streitwert (§ 2 Abs. 1 und 2 TO). Die Mehrwertsteuer, welche auf Grundlage des Honorars und der geltend gemachten Auslagen berechnet wird, ist in der Honorarnote separat auszuweisen und nur bei einem ausdrücklichen Antrag zusätzlich zu vergüten (dazu KGer BL 400 11 38 vom 9. Mai 2011 E. 4.5; 400 17 135 vom 9. Mai 2017 E. 11; 410 16 205 vom 18. Oktober 2016 E. 12). Dasselbe gilt für den Ersatz von Auslagen gemäss §§ 15 und 16 TO, die nur zu vergüten sind, wenn sie separat berechnet und in der Honorarrechnung geltend gemacht werden (vgl. auch KGer BL 400 19 196 vom 19. November 2019 E. 10). Bei fehlender Honorarrechnung ist der entschädigungsberechtigten Partei demnach einzig ein streitwertabhängiges Honorar entsprechend den Bestimmungen der kantonalen Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte zuzusprechen.

2.1 Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr von pauschal CHF 3'000.– wird nicht beanstandet und ist ausgangsgemäss der unterliegenden Beklagten aufzuerlegen.

2.2 Die unterliegende Beklagte ist zudem zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Der Rechtsvertreter der Beklagten Pierre Comment, Advokat, reichte lediglich zwei Honorarnoten vom 30. August 2018 nach Zeitaufwand zu Ansätzen des Tarifs für die unentgeltliche Rechtspflege ein. Die Rechtsvertreterin der Beklagten, Advokatin Renate Jäggi, reichte keine Honorarnote ein. Weil vorliegend das Honorar nach dem Streitwert zu bemessen ist und keine entsprechenden Honorarnoten im Recht liegen, ist nach § 18 Abs. 1 TO die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen. Da Advokat Pierre Comment die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes nicht beantragte, ist dessen Entschädigung ohne einen solchen festzulegen. Auslagen sind dagegen bei Advokat Pierre Comment zu berücksichtigen, da solche in den Honorarnoten vom 30. August 2018 geltend gemacht wurden. Weil Advokatin Renate Jäggi keine Honorarnote einreichte sowie keinen Mehrwertsteuerzusatz und keinen Auslagenersatz verlangte, ist ihre Entschädigung ohne Mehrwertsteuerzusatz und Auslagen festzusetzen. In Anbetracht des Streitwerts und der jeweiligen Tätigkeit der beiden Rechtsvertreter erscheint eine Parteientschädigung für den Beizug von Advokat Pierre Comment von CHF 7'000.– (inkl. Auslagen) und für den Beizug von Advokatin Renate Jäggi eine solche von CHF 3'000.– (exkl. Auslagen) als angemessen (§ 2 Abs. 2, § 7 Abs. 1 lit. e TO i.V.m. § 10 TO, §§ 15 ff. TO).

3.1 Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist auf CHF 4'000.– festzulegen (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 lit. f Ziff. 3 GebT) und der unterliegenden Beklagten aufzuerlegen. Die Klägerin hat im Berufungsverfahren einen Kostenvorschuss von CHF 5'000.– geleistet. Dieser Kostenvorschuss ist im Umfang von CHF 4'000.– mit der der Beklagten auferlegten Entscheidgebühr zu verrechnen. Der zu viel geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'000.– ist der Klägerin zurückzuerstatten. Weil der Kostenvorschuss im Berufungsverfahren von der obsiegenden Klägerin stammt, hat die Beklagte der Klägerin den für die Begleichung der zweitinstanzlichen Entscheidgebühr mit dem Kostenvorschuss verrechneten Betrag von CHF 4'000.– zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO).

3.2 Die unterliegende Beklagte ist überdies zu verurteilen, der obsiegenden Klägerin für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung zu entrichten. Weil die Rechtsvertreterin der Klägerin, Advokatin Renate Jäggi, keine Honorarnote einreichte sowie keinen Mehrwertsteuerzusatz und keinen Auslagenersatz verlangte, ist die Parteientschädigung aufgrund von § 18 Abs. 1 TO vom Gericht von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen und sind kein Mehrwertsteuerzusatz sowie keine Auslagen zu vergüten. Angesichts des Streitwerts und der Schwierigkeit der Sache erscheint eine Parteientschädigung von CHF 6'000.– (exkl. Auslagen) als angemessen (§ 2 Abs. 2, § 7 Abs. 1 lit. e TO i.V.m. § 10 TO, §§ 15 ff. TO).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. In Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 4. April 2019 aufgehoben und wie folgt neu gefasst:
 - " 1. Die von der Beklagten der Klägerin mit amtlichen Formular vom 13. September 2016 angezeigte Mietzinsänderung wird für ungültig erklärt.
 2. Der Nettomietzins für die von der Klägerin gemietete 5 ½-Zimmer-Attikawohnung am E._____ weg 1 in F._____ wird für missbräuchlich erklärt und ab dem 1. Dezember 2016 auf CHF 1'519.85 pro Monat sowie ab dem 1. Oktober 2017 auf CHF 1'480.60 herabgesetzt.
 3. Der Nettomietzins für den von der Klägerin gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 2 am E._____ weg 1 in F._____ wird für missbräuchlich erklärt und per 1. Dezember 2016 auf CHF 84.90 pro Monat herabgesetzt.
 4. Der Nettomietzins für den von der Klägerin gemieteten Autoeinstellplatz Nr. 3 am E._____ weg 1 in F._____ wird für missbräuchlich erklärt und per 1. Dezember 2016 auf CHF 27.– pro Monat herabgesetzt.
 5. Der Nettomietzins für den von der Klägerin gemieteten Bastelraum am E._____ weg 1 in F._____ wird für missbräuchlich erklärt und per 1. Dezember 2016 auf CHF 61.90 pro Monat herabgesetzt.
 6. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin CHF 1'184.40 zuzüglich 5 % Zins pro Jahr
 - seit dem 6. Februar 2013 auf dem Teilbetrag von CHF 217.80,
 - seit dem 23. Dezember 2014 auf dem Teilbetrag von CHF 330.15 und
 - seit 30. September 2016 auf dem Teilbetrag von CHF 636.45 zu bezahlen.
 7. Die erstinstanzliche Gerichtsgebühr von pauschal CHF 3'000.– wird der Beklagten auferlegt.
 8. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung für den Beizug von Advokat Pierre Comment von CHF 7'000.– (inkl. Auslagen) und für den Beizug von Advokatin Renate Jäggi eine Parteientschädigung von CHF 3'000.– (exkl. Auslagen) zu bezahlen."

2. Die Entscheidegebühr von CHF 4'000.– für das Berufungsverfahren wird der Beklagten auferlegt.

Die Forderung des Staats wird mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 5'000.– verrechnet. Der zu viel geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'000.– wird der Klägerin zurückerstattet. Die Beklagte hat der Klägerin CHF 4'000.– zu ersetzen.

3. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 6'000.– (exkl. Auslagen) zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Stefan Steinemann