



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 14. Februar 2012 (410 11 345)**

---

**Zivilprozessrecht**

**Mietrecht**

Parteien

**A. \_\_\_\_\_**

vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmänn, Veit & Partner, Tiergartenstrasse 14, Postfach 63, 4410 Liestal,

**Beschwerdeführer**

gegen

**B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_**

vertreten durch Advokatin Doris Vollenweider, Rebgasse 15, Postfach 215, 4410 Liestal,

**Beschwerdegegner**

Gegenstand

**Mietrecht**

Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Liestal vom 9. August 2011

## Sachverhalt

**A.** Mit Urteil des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Liestal vom 9. August 2011 wurde die Klage der Mieter, B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, gutgeheissen und der Vermieter, A.\_\_\_\_, verurteilt, den Mietern unter dem Titel der Nebenkosten für die Abrechnungsperioden vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 und vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2010 einen Betrag von insgesamt CHF 1'157.00 nebst Zins zu 5% seit 21. Oktober 2010 auf CHF 440.50 und Zins zu 5% seit 2. Dezember 2010 auf CHF 716.50 zurückzubezahlen. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die im Mietvertrag vom 24. Dezember 2007 beziehungsweise vom 30. Dezember 2007 enthaltene Nebenkostenvereinbarung nicht zu beanstanden sei. Allerdings weise die Mieterschaft in ihrer Eingabe vom 2. März 2011 zu Recht darauf hin, dass die vom Vermieter für die beiden Abrechnungsperioden in Rechnung gestellten Nebenkosten nicht hinreichend belegt seien, da die einzelnen Beträge aus den vom Vermieter ins Recht gelegten Nebenkostenabrechnungen nicht hergeleitet werden könnten.

**B.** Dagegen erhob der Vermieter, vertreten durch Advokat Alexander Heinzelmann, mit Eingabe vom 24. November 2011 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und beantragte, es sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben (Ziff. 1) und es seien die Mieter in solidarischer Haftung zu verpflichten, dem Vermieter aus der Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 den Betrag von CHF 543.40 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 27. November 2009 und aus der Nebenkostenabrechnung für die Periode vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2010 den Betrag von CHF 374.65 zuzüglich Zins zu 5% ab dem 7. Januar 2011 zu bezahlen (Ziff. 2). Eventualiter zu Ziff. 2 sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen (Ziff. 3). Ferner seien den Mietern in solidarischer Verbindung die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens sowie des vorliegenden Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen (Ziff. 4) und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zur Begründung führte er aus, dass entgegen der Ansicht der Vorinstanz die in Rechnung gestellten Nebenkosten hinreichend belegt seien. Überdies sei das Vorbringen der Mieter, die Nebenkosten seien nicht nachvollziehbar und daher nicht bewiesen, nicht genügend substantiiert vorgebracht worden und erfülle die Anforderungen an die Bestreitungslast nicht. Zudem habe das Gericht seine in mietrechtlichen Verfahren bestehende Untersuchungsmaxime verletzt, indem es ihn nicht aufgefordert habe, Einzelbelege einzureichen. Daher habe er davon ausgehen dürfen, dass er der Vorinstanz alle für die Beurteilung des Falles notwendigen Unterlagen vorgelegt habe.

**C.** Mit Verfügung vom 25. November 2011 gewährte das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

**D.** Die Beschwerdegegner beehrten mit Beschwerdeantwort vom 6. Januar 2012 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter o/e Kostenfolge. Dazu führen sie aus, die Nebenkosten seien aufgrund der zu pauschal gehaltenen Nebenkostenabrede überhaupt nicht geschuldet. Selbst wenn, sei im vorinstanzlichen Verfahren mit Eingabe vom 2. März 2011 ausgeführt worden, dass die einzelnen geltend gemachten Positionen aus den eingereichten Abrechnungen nicht hergeleitet werden könnten. Ferner werde die Untersuchungsmaxime bei an-

waltlich vertretenen Parteien sehr stark relativiert, weshalb es nicht Aufgabe des Gerichts sei, dem Anwalt aufzuzeigen, welche Unterlagen er einzureichen habe. Überdies führe die Untersuchungsmaxime nicht zu einer Umkehr der Beweislast.

## **Erwägungen**

**1.1** Gemäss Art. 405 Abs. 1 der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) ist für die Beurteilung von Rechtsmitteln dasjenige Recht anwendbar, das bei der Eröffnung des angefochtenen Entscheids in Kraft war. Das in casu angefochtene Urteil des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Liestal wurde dem Beschwerdeführer am 9. August 2011 und somit nach Inkrafttreten der neuen ZPO eröffnet, so dass auf das vorliegende Rechtsmittelverfahren die Bestimmungen der ZPO zur Anwendung gelangen.

**1.2** Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide sind gemäss Art. 319 lit. a ZPO mit Beschwerde anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Vorliegend wurden die beiden Parallelverfahren Nr. 150 11 149 und 150 11 134, mithin die Klage des Beschwerdeführers gegen die Beschwerdegegner sowie die Klage der Beschwerdegegner gegen den Beschwerdeführer, mit Verfügung des Bezirksgerichtspräsidenten Liestal vom 1. März 2011 vereinigt. Der Streitwert setzt sich deshalb aus dem im vorinstanzlichen Verfahren an die Beschwerdegegner zugesprochenen Betrag von CHF 1'157.00 und dem mit Beschwerde geltend gemachten Betrag von CHF 918.05 zusammen, insgesamt somit CHF 2'075.05. Die Streitwertgrenze ist folglich nicht erreicht, weshalb gegen den angefochtenen Entscheid lediglich das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde innert 30 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidbegründung schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Das motivierte Urteil des Bezirksgerichtsvizepräsidenten Liestal wurde dem Beschwerdeführer am 26. Oktober 2011 zugestellt, weshalb die vorliegend zu beachtende Beschwerdefrist mit Eingabe vom 24. November 2011 gewahrt wurde. Der Kostenvorschuss von CHF 600.00 wurde mit Überweisung vom 2. Dezember 2011 fristgerecht bezahlt und auch die übrigen Formalien sind erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist. Zuständig für die Beurteilung der Beschwerde ist gemäss § 5 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EG ZPO; SGS 221) das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts.

**2.1** Grundsätzlich sind nur strittige Tatsachen beweisbedürftig, weshalb nicht bestrittene Tatsachenbehauptungen ohne Beweisverfahren dem Entscheid zugrunde gelegt werden (Art. 150 Abs. 1 ZPO; LEUENBERGER, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 222 N 19). Vorliegend ist daher zu prüfen, ob die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren den Nachweis der in Rechnung gestellten Nebenkosten hinreichend bestritten haben. Gemäss Art. 222 Abs. 2 ZPO hat die beklagte Partei in ihrer Klageantwort darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden, wobei Art. 221 ZPO sinngemäss zur Anwendung kommt. Es ist detailliert, mithin substantiiert,

geltend zu machen, was bestritten ist, weshalb pauschale Bestreitungen nicht genügen. Grundsätzlich nicht darzulegen hat die beklagte Partei, weshalb eine bestrittene Behauptung unrichtig sei, da dies zu einer Umkehr der Beweislast führen würde und daher nicht mit Art. 8 ZGB vereinbar wäre. Entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss genügen, wenn die Bestreitung ihrem Zweck entsprechend konkretisiert wird, um den Behauptenden zu der ihm obliegenden Beweisführung zu veranlassen (BGE 105 II 143, E. 6.a.bb; PAHUD, in: Brunner / Gasser / Schwander, DIKE-Komm-ZPO, Art. 222 N 11; LEUENBERGER, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 222 N 20 ff.).

**2.2** Vorliegend führen die Beschwerdegegner in ihrer Klageantwort an das Bezirksgericht Liestal vom 2. März 2011 aus, dass die vom Beschwerdeführer zu den einzelnen Positionen geltend gemachten Beträge aus den eingereichten Abrechnungen nicht hergeleitet werden könnten, weshalb kein Beweis für die geschuldeten Beträge erbracht worden sei. Aus dieser Bestreitung geht deutlich hervor, welche Tatsachenbehauptung die Beschwerdegegner bestreiten. Dem Beschwerdeführer musste deshalb bewusst sein, dass er die in Rechnung gestellten Beträge genauer zu erläutern und darzulegen hat. Die Bestreitung ist somit ohne Weiteres als ausreichend zu betrachten, zumal den Beschwerdegegnern nicht möglich ist darzutun, inwiefern die Beträge nicht nachvollziehbar sind. Es zeigt sich deshalb, dass die in Rechnung gestellten Beträge hinreichend bestritten wurden.

**2.3** Im Weiteren fraglich und daher zu prüfen ist, ob die in Rechnung gestellten Nebenkosten hinreichend belegt sind. Wie aus den vorinstanzlichen Verfahrensakten ersichtlich ist, hat der Beschwerdeführer mit Klage vom 3. Februar 2011 die Nebenkostenabrechnung vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 (Beilage 10 zur Klage vom 3. Februar 2011), zusammen mit einer detaillierten Kostenzusammenstellung zur Nebenkostenabrechnung für den gleichen Zeitraum (Beilage 13 zur Klage vom 3. Februar 2011), sowie die Nebenkostenabrechnung vom 1. Juli 2009 bis zum 30. Juni 2010 (Beilage 14 zur Klage vom 3. Februar 2011), ebenfalls zusammen mit einer detaillierten Kostenzusammenstellung zur Nebenkostenabrechnung (Beilage 15 zur Klage vom 3. Februar 2011), eingereicht. Auf den beiden Nebenkostenabrechnungen sind die folgenden Nebenkosten in Rechnung gestellt worden: Heizkosten, Boilerrevision, Antennenkosten und Verwaltungshonorar. Zusätzlich befinden sich zwei Positionen auf den Abrechnungen, welche lediglich mit Nebenkosten bezeichnet wurden. Aufgrund der detaillierten Kostenzusammenstellungen kann vermutet werden, dass es sich dabei um die Kosten für das verbrauchte Wasser, die Abwassergebühren, Stromkosten sowie Serviceabonnements für die Waschmaschine, den Wäschetrockner sowie den Lift handelt. Dessen ungeachtet ist festzustellen, dass es sich bei den besagten detaillierten Kostenzusammenstellungen bloss um Aufzählungen der angefallenen Kosten handelt, wobei jedoch keine entsprechenden Einzelbelege für die Positionen eingereicht wurden. Lediglich der Beleg für die Boilerrevision wurde beigelegt, wobei diese Position ohnehin unbestritten ist. Da in casu keine Belege eingereicht wurden, welche den eingeforderten strittigen Beträgen zugeordnet werden können, hat die Vorinstanz zu Recht angenommen, dass die Rechnungen nicht hinreichend nachgewiesen seien.

**2.4** Der Beschwerdeführer führt sodann aus, die Vorinstanz wäre aufgrund der im Mietrecht geltenden Untersuchungsmaxime dazu verpflichtet gewesen, ihn darauf hinzuweisen, dass die eingelegten Beweise nicht ausreichend seien. Gemäss Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO stellt

das Gericht in Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht bis zu einem Streitwert von CHF 30'000.00 den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Diese sog. abgeschwächte Untersuchungsmaxime soll den Parteien die Durchsetzung und Abwehr von umstrittenen Ansprüchen aus sozialpolitischen Erwägungen erleichtern und ihnen die persönliche Prozessführung ohne Beizug von Anwälten ermöglichen (STAEHELIN / STAEHELIN / GROLIMUND, Zivilprozessrecht, § 10 Rz 25; HAUCK, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 247 N 21). Das Gericht ist jedoch nur zur Nachforschung verpflichtet, wenn an der Vollständigkeit der Behauptungen oder Beweise ernsthafte Zweifel bestehen (HAUCK, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 247 N 33). Ist eine Partei anwaltlich vertreten, so ist das Mass der gerichtlichen Mitwirkung auf krasse Fälle beschränkt. Das Gericht darf daher trotz Untersuchungsmaxime nicht darauf hinwirken, dass Einwendungen oder Einreden geltend gemacht werden (HAUCK, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 247 N 35).

**2.5** Da der Streitwert im vorliegenden Beschwerdeverfahren CHF 2'075.05 beträgt, findet die abgeschwächte Untersuchungsmaxime ohne Weiteres Anwendung. Aus den Verfahrensakten kann entnommen werden, dass der Beschwerdeführer vor der ersten Instanz anwaltlich vertreten war, weshalb das Gericht nur in krassen Fällen bei der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken hatte. Ein solcher Fall lag in casu offenkundig nicht vor. Vielmehr hätte es dem Beschwerdeführer aufgrund der Eingabe der Beschwerdegegner vom 2. März 2011 bewusst sein müssen, dass er die geltend gemachten Beträge hätte nachvollziehbar belegen müssen. Entgegen der Ausführungen des Beschwerdeführers ist es sodann nicht von Relevanz, dass die Einzelbelege gemäss den Nebenkostenabrechnungen bereits vor dem Gerichtsverfahren hätten eingesehen werden können. Massgebend ist einzig, ob die Nachweise im Verfahren vor der Vorinstanz vorgebracht worden sind. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Einreichung der Einzelbelege hätte das Beweismass gesprengt, da es sich um hunderte von Belegen handeln könne. Dem kann ebenso nicht gefolgt werden. Erweist sich die sofortige Einreichung von Beweisurkunden als unverhältnismässig, so hätte deren Edition zumindest angeboten werden müssen (LEUENBERGER, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 221 N 54). Im Übrigen ändert die Untersuchungsmaxime nichts an der formellen Beweislast. Kann das Bestehen einer entscheidungserheblichen Tatsache durch das Gericht weder bejaht noch verneint werden, so hat es nach den Beweislastgesichtspunkten im Sinne von Art. 8 ZGB zu entscheiden (HAUCK, in: Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger, ZPO Komm., Art. 247 N 37).

**2.6** Aufgrund der obigen Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

**3.1** Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung, für das Rechtsmittelverfahren zu befinden. In Anwendung von Art. 106 Abs. 1 ZPO sind dem unterliegenden Beschwerdeführer die Gerichtskosten aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist dabei in Anwendung von § 9 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT, SGS 170.31) entsprechend dem einverlangten Kostenvorschuss auf CHF 600.00 festzulegen.

**3.2** Ausserdem hat der unterliegende Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Gemäss § 2 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO; SGS 178.112) findet in Beschwerdesachen die Berechnung nach dem Zeitaufwand Anwendung. Da die eingereichte Honorarnote der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner nach dem Streitwert berechnet wurde, ist die Parteientschädigung von Amtes wegen nach Ermessen festzusetzen (§ 18 Abs. 1 TO). Das Kantonsgericht erachtet einen Aufwand von drei Stunden zu einem Stundenansatz von CHF 250.00 zuzüglich Auslagen und Mehrwertsteuer als angemessen, weshalb der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung von CHF 750.00 zuzüglich Auslagen von CHF 100.00 zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 68.00, insgesamt somit CHF 918.00, zu bezahlen hat.

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Entscheidgebühr von CHF 600.00 für das Beschwerdeverfahren wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
  3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 850.00 (inklusive Auslagen) zuzüglich 8% Mehrwertsteuer von CHF 68.00, insgesamt somit CHF 918.00, zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Christine Baltzer-Bader

Dominik Haffter